



**SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2015 ROKU**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi  
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	31-12-2015	31-12-2014
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Środki trwałe	6.1	75 996 180,20	64 786 912,38
Wartości niematerialne	6.2	8 849 524,83	6 685 105,73
Środki trwałe w budowie	6.1	6 082,54	195 662,40
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długoterminowe		2 651 187,52	2 651 187,52
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych-długoterminowe		100,00	100,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6.31	8 991 020,27	1 898 617,91
Inne długoterminowe aktywa finansowe		2 076 087,87	2 075 503,79
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.19	35 419 224,84	25 159 345,89
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.17	37 362 213,00	32 038 368,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6.3	1 571 367,32	1 767 365,85
Nieruchomość inwestycyjna	6.4	1 714 284,83	22 064 000,00
Pożyczki udzielone	6.10	32 950 633,26	11 543 684,85
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.9	2 215 436,78	1 415 053,22
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>209 803 343,26</b>	<b>172 280 907,54</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6.7	145 363 163,10	107 300 316,67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.5	191 267 876,41	162 288 379,57
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.19	19 933 102,95	19 050 671,31
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.18	53 749 420,83	61 327 899,47
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.17	201 575,19	164 738,80
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		-	2 000 686,08
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	129 909 350,46	126 067 962,97
Pożyczki udzielone	6.10	6 621 181,52	8 752 640,32
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.9	9 873 843,07	7 399 513,56
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>556 919 513,53</b>	<b>494 352 808,75</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>		-	9 900,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>766 722 856,79</b>	<b>666 643 616,29</b>

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylińska  
Główna KsięgowąLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	NOTA	31-12-2015	31-12-2014
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	6.11	3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-4 789,62	-1 829,98
Pozostałe kapitały		202 500 140,73	189 902 205,80
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		10 650 583,47	6 390 028,06
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>216 652 997,98</b>	<b>199 797 467,28</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		549 518,62	3 248 073,53
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>217 202 516,60</b>	<b>203 045 540,81</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.13	57 957 205,41	37 956 538,14
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.15	1 236 462,00	958 633,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.17	17 903 090,00	19 867 518,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.19	37 908 166,47	29 711 894,88
Przychody przyszłych okresów	6.20	471 337,90	727 616,94
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>115 476 261,78</b>	<b>89 222 200,96</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.16	236 615 834,51	212 229 355,33
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.19	33 138 242,82	30 473 606,60
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	6.18	19 626 696,24	15 747 196,06
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.13	21 678 909,97	27 840 079,55
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.17	7 553 011,49	9 649 904,86
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.15	100 331 565,33	71 046 252,31
Przychody przyszłych okresów	6.20	15 099 818,05	7 389 479,81
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>434 044 078,41</b>	<b>374 375 874,52</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>766 722 856,79</b>	<b>666 643 616,29</b>
Wartość księgowa		216 652 997,98	199 797 467,28
Liczba akcji		35 070 634	35 070 634
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)		6,18	5,70

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylińska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołgobiecki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
		31-12-2015	31-12-2014
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.22	1 222 353 354,60	1 061 923 010,13
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.22	20 507 130,78	17 780 413,90
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>		<b>1 242 860 485,38</b>	<b>1 079 703 424,03</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.23	1 155 561 229,01	995 105 093,35
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		20 061 514,85	17 885 322,26
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>67 237 741,52</b>	<b>66 713 008,42</b>
Koszty sprzedaży	6.21	7 625 490,67	5 820 605,16
Koszty zarządu	6.21	32 310 010,66	29 087 383,88
Pozostałe przychody operacyjne	6.24	8 085 285,68	5 568 788,29
Pozostałe koszty operacyjne	6.24	11 912 544,91	12 236 084,24
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>23 474 980,96</b>	<b>25 137 723,43</b>
Przychody finansowe	6.25	13 237 606,33	10 249 545,95
Koszty finansowe	6.25	7 900 787,60	7 431 410,36
Udział w zyskach(stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	6.21	522 402,36	-396 113,16
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>29 334 202,05</b>	<b>27 559 745,86</b>
Podatek dochodowy	6.17	6 053 356,90	6 635 231,59
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>23 280 845,15</b>	<b>20 924 514,27</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>			-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>23 280 845,15</b>	<b>20 924 514,27</b>

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>23 280 845,15</b>	<b>20 924 514,27</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	- 3 072,24	-2 429,38
Efektowna część zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych przepływy środków pieniężnych	-2 811 610,02	-1 333 980,07
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</b>		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-38 043,00	-197 948,00
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	541 434,00	291 066,00
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>- 2 311 291,26</b>	<b>-1 243 291,45</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>20 969 553,89</b>	<b>19 681 222,82</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	23 280 845,15	20 924 514,27
udziałom niesprawnym kontroli	23 563 681,69	19 790 133,81
	- 282 836,54	1 134 380,46
Zysk/strata netto, z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	23 280 845,15	20 924 514,27
udziałom niesprawnym kontroli	23 563 681,69	19 790 133,81
	- 282 836,54	1 134 380,46
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,67	0,57
Zysk/strata netto rozdzielony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,67	0,57
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	20 969 553,89	19 681 222,82
udziałom niesprawnym kontroli	21 252 390,43	18 546 864,68
	- 282 836,54	1 134 358,14
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,61	0,53
Łączne całkowite dochody rozdzielone przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,61	0,53

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylińska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w złotych)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ						Razem	Kapitał udziałów niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane					
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto			
<b>01 STYCZNIA 2015r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-1 829,98</b>	<b>300 080,00</b>	<b>513 714,68</b>	<b>128 183 132,90</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>-13 400 105,75</b>	<b>19 790 133,81</b>	<b>199 797 467,28</b>	<b>3 248 073,53</b>	<b>203 045 540,81</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	19 790 133,81	-19 790 133,81	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	14 906 153,95	-	-14 906 153,95	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę i inne wypłaty	-	-	-	-	-	-	-5 262 578,10	-	-5 262 578,10	-	-5 262 578,10
- zwiększenie kontroli	-	112,60	-	-	-	-	865 605,77	-	865 718,37	-2 415 718,37	-1 550 000,00
- dochody całkowite	-	-3 072,24	-2 308 219,02	-	-	-	-	23 563 681,69	21 252 390,43	-282 836,54	20 969 553,89
<b>31 GRUDNIA 2015r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-4 789,62</b>	<b>-2 008 139,02</b>	<b>513 714,68</b>	<b>143 089 286,85</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>-12 913 098,22</b>	<b>23 563 681,69</b>	<b>216 652 997,98</b>	<b>549 518,62</b>	<b>217 202 516,60</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ						Razem	Kapitał udziałów niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane						
			Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strata) bieżący netto
<b>01 STYCZNIA 2014r.</b>	<b>3 442 016,40</b>	<b>577,08</b>	<b>1 170 846,00</b>	<b>1 540 942,07</b>	<b>-</b>	<b>95 932 499,54</b>	<b>59 214 056,22</b>	<b>5 708 710,25</b>	<b>13 640 878,42</b>	<b>180 650 525,98</b>	<b>5 169 650,42</b>	<b>185 820 176,40</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	13 640 878,42	-13 640 878,42	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	513 714,68	31 079 787,36	-	-31 593 502,04	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	-4 208 476,08	-	-4 208 476,08	-	-4 208 476,08
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	65 047,00	-	-1 170 846,00	-	-	1 170 846,00	1 691 222,00	-	-	1 756 269,00	-	1 756 269,00
- zmiana metody konsolidacji	-	-	-	-	-	-	-	-3 651,33	-	-3 651,33	-	-3 651,33
- zwiększenia kontroli	-	-	-	-	-	-	-	3 055 935,03	-	3 055 935,03	-3 055 935,03	-
- dochody całkowite	-	-2 407,06	-	-1 240 862,07	-	-	-	-	19 790 133,81	18 546 864,68	1 134 358,14	19 681 222,82
<b>31 GRUDNIA 2014r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-1 829,98</b>	<b>-</b>	<b>300 080,00</b>	<b>513 714,68</b>	<b>128 183 132,90</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>-13 400 105,75</b>	<b>19 790 133,81</b>	<b>199 797 467,28</b>	<b>3 248 073,53</b>	<b>203 045 540,81</b>

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylńska  
Główna KsięgowąLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (w złotych)

	31-12-2015	31-12-2014
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	29 334 202,05	27 559 745,86
II. Korekty razem	10 646 153,49	29 576 191,70
1. Amortyzacja	7 873 701,34	6 930 476,08
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	312 183,53	-138 121,81
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 450 486,07	1 327 349,78
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-12 757 211,03	-2 560 361,61
5. Zmiana stanu rezerw	25 316 710,02	22 347 032,57
6. Zmiana stanu zapasów	-11 909 772,45	3 800 677,09
7. Zmiana stanu należności	-21 310 877,30	-52 775 619,80
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek, kredytów i innych finansowych	30 738 630,28	55 764 133,30
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 993 484,39	1 463 368,23
10. Inne korekty	665 057,73	348 619,11
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-15 726 239,09	-6 931 361,24
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>39 980 355,54</b>	<b>57 135 937,56</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-2 796 335,08	-3 371 158,21
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	2 878 698,22	474 283,96
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	9 900,00	
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-16 008 652,00	-10 039,10
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 075 526,38	1 453 090,44
Pożyczki spłacone/udzielone	-17 073 251,72	-6 518 525,53
Nabycie aktywów finansowych (w tym weksle, obligacje)		-2 623 800,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	953 667,73	1 639 890,52
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-29 960 446,47</b>	<b>-8 956 257,92</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	30 000 000,00	49 894 113,27
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-26 441 123,13	-51 427 344,17
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 908 299,56	-1 922 192,80
Zapłacone odsetki	-5 231 355,15	-5 089 150,99
Wypłacone dywidendy	-5 262 578,10	-4 208 476,08
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-9 843 355,94</b>	<b>-12 753 050,77</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>176 553,13</b>	<b>35 426 628,87</b>
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	4 212 117,20	-
- różnice kursowe	-123 959,71	-237 576,87
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>126 305 539,84</b>	<b>90 878 910,97</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>126 482 092,97</b>	<b>126 305 539,84</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	1 363 250,21	3 889 288,49

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylińska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu

# 1. Informacje ogólne

## 1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w roku 2004 w wyniku zawiązania Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością UNIHOUSE, w której 100 % kapitału objęte zostało przez UNIBUD BEP Sp. z o.o. (obecnie UNIBEP S.A.).

Na dzień 31.12.2015 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Spółka dominująca UNIBEP S.A. oraz Unidevelopment S.A., OOO.StrojIMP, UNEX Construction Sp. z o.o., Budrex-Kobi Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k, Wola House Sp z o.o., UDM Sp. z o.o., UDM 2 Sp. z o.o., Lykke Sp. z o.o., Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A., Unigo Sp. z o.o., Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k., UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty), Junimex Development 7 Sp. z o.o., Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp.k., G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A., GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A., Unibalaton Sp. z o.o., Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A., Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A., Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Seljedalen AS, Smart City Sp. z o.o. Sp.k., Lovsethvegen 4 AS.

Schemat Składu Grupy UNIBEP zamieszczono w pkt. 2.1.

Zmiany w Składzie Grupy UNIBEP w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione są w pkt. 2.1., 6.30. i 6.31.

Spółka dominująca UNIBEP S.A. zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 543-02-00-365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku Podlaskim, przy ul. 3 Maja 19.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą.

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, budownictwo drogowe, działalność deweloperska oraz działalność produkcyjna i inna.

### Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku. Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej z wyłączeniem danych porównywalnych spółek zawiązanych/przejętych w 2015 roku.

## 1.2. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIBEP w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

## 1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE”.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2015 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2014, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku:

- a) Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF
- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć – zmiana polega na wyjaśnieniu, że MSSF 3 nie ma zastosowania do ujęcia utworzenia wspólnych porozumień wg MSSF 11. Wyjaśniono także, że to wyłączenie z zakresu stosowania standardu dotyczy wyłącznie sprawozdań finansowych samego wspólnego porozumienia.
  - MSSF 13 Wycena w wartości godziwej – wyjaśnienie, że „wyłączenie portfelowo” zawarte w MSSF 13, które pozwala jednostkom określać wartość godziwą grupy aktywów i zobowiązań finansowych w kwocie netto, dotyczy wszystkich umów (w tym niefinansowych) wchodzących w zakres MSR 39 lub MSSF 9
  - MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne- wyjaśnienie, że MSR 40 i MSSF 3 nie wykluczają się wzajemnie. Wytyczne zawarte w MSR 40 pomagają jednostkom sporządzającym sprawozdanie finansowe odróżnić nieruchomość inwestycyjną od nieruchomości zajmowanych przez właściciela. Jednostki sporządzające sprawozdanie finansowe powinny także korzystać z wytycznych podanych w MSSF 3 w celu ustalenia, czy nabycie nieruchomości inwestycyjnej stanowi połączenie przedsięwzięć.
- b) Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF
- MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - wyjaśnienie definicji „warunku nabycia uprawnień” oraz osobno definiuje „warunek związany z wynikami” i „warunek związany ze świadczeniem usługi”
  - MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć – w zmianie wyjaśniono, że zobowiązanie do dokonania zapłaty warunkowej, które spełnia definicję instrumentu finansowego, klasyfikowane jest jako zobowiązanie finansowe lub kapitał własny na podstawie definicji zawartych w MSR 32 Instrumenty finansowe – prezentacja. Wyjaśniono także, że każda zapłata warunkowa, która kwalifikowana jest jako kapitał własny, zarówno finansowa, jak i niefinansowa, jest wyceniana w wartości godziwej na każdy dzień sprawozdawczy, a zmiany wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym. W związku z tą zmianą zmienione zostały także MSSF 9, MSR 37 i MSR 39.
  - MSSF 8 Segmenty operacyjne – został wprowadzony wymóg, że osąd dokonany przez kierownictwo przy agregowaniu segmentów operacyjnych musi zostać ujawniony. W takim ujawnieniu należy zaprezentować opis segmentów, które zostały połączone, wskaźniki ekonomiczne na podstawie których ustalono, że połączone segmenty mają podobne cechy ekonomiczne. Poza tym wprowadzony został wymóg, w przypadku wykazywania aktywów segmentu, zaprezentowania uzgodnienia sumy aktywów segmentu z aktywami jednostki w bilansie.
  - MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne – zmiana w obu standardach wyjaśnia sposób ujmowania wartości bilansowej brutto i umorzenia, gdy jednostka stosuje model wartości przeszacowanej. W przypadku przeszacowania podział między wartością bilansową brutto a umorzeniem ujmowany jest w jeden z poniżej podanych sposobów:
    - wartość bilansowa brutto jest przeszacowywana w sposób spójny z przeszacowaniem wartości bilansowej, a umorzenie jest korygowane tak, aby było równe różnicy między wartością bilansową brutto a wartością bilansową uwzględniającą umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości, albo
    - umorzenie jest odliczane od wartości bilansowej brutto składników aktywów.
  - MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych – wprowadzono wymóg ujawnienia informacji na temat podmiotu, który świadczy na rzecz jednostki sprawozdawczej lub jej podmiotu dominującego usługi kluczowego personelu kierowniczego („podmiotu zarządzającego”). Jednostka sprawozdawcza nie jest zobowiązana do ujawniania wynagrodzeń wypłaconych przez podmiot zarządzający pracownikom lub dyrektorom tego podmiotu, ale jest zobowiązana do ujawniania kwot wypłaconych przez jednostkę sprawozdawczą podmiotowi zarządzającemu za świadczone usługi.



- c) Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze”,  
Składki wpłacone przez pracowników lub strony trzecie, powiązane wyłącznie z pracą świadczoną przez pracowników w tym samym okresie, w którym zostały wpłacone, traktować jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia i rozliczać przez ten sam okres.  
Pozostałe składki pracownicze byłyby przypisywane do okresu zatrudnienia w ten sam sposób, w jaki rozlicza się świadczenia brutto objęte programem.

W 2015 roku Spółka dominująca przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2015r.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółek Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Spółka dominująca nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku:

- a) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : *Rośliny produkcyjne* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016  
Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.
- b) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: *Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacja powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaze, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

- c) Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: *Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Potęczenia przedsięwzięć

(jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości

- d) Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych : *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

- e) Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe : *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

- f) Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

- MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia,

Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczące klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.

- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych,

Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.

Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

- MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych,

Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.

- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego”.

Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

- a) MSSF 9 Instrumenty finansowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument kapitałowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

- b) MSSF 14 Odroczone salda z regulowanej działalności – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „salda pozycji odroczone”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „salda debetowe pozycji

odroczonech", natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczonech”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonech” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

- c) MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

- d) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

- e) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

- f) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

- g) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty* - – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

- h) Zmiany do MSR 17 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

- (i) uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
- (ii) ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Według szacunków Spółki dominującej, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP winno być czytane łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym oraz raportami rocznymi, zatwierdzonymi do publikacji przez Zarząd UNIBEP S.A. i opublikowanymi tego samego dnia, co skonsolidowane sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

## 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

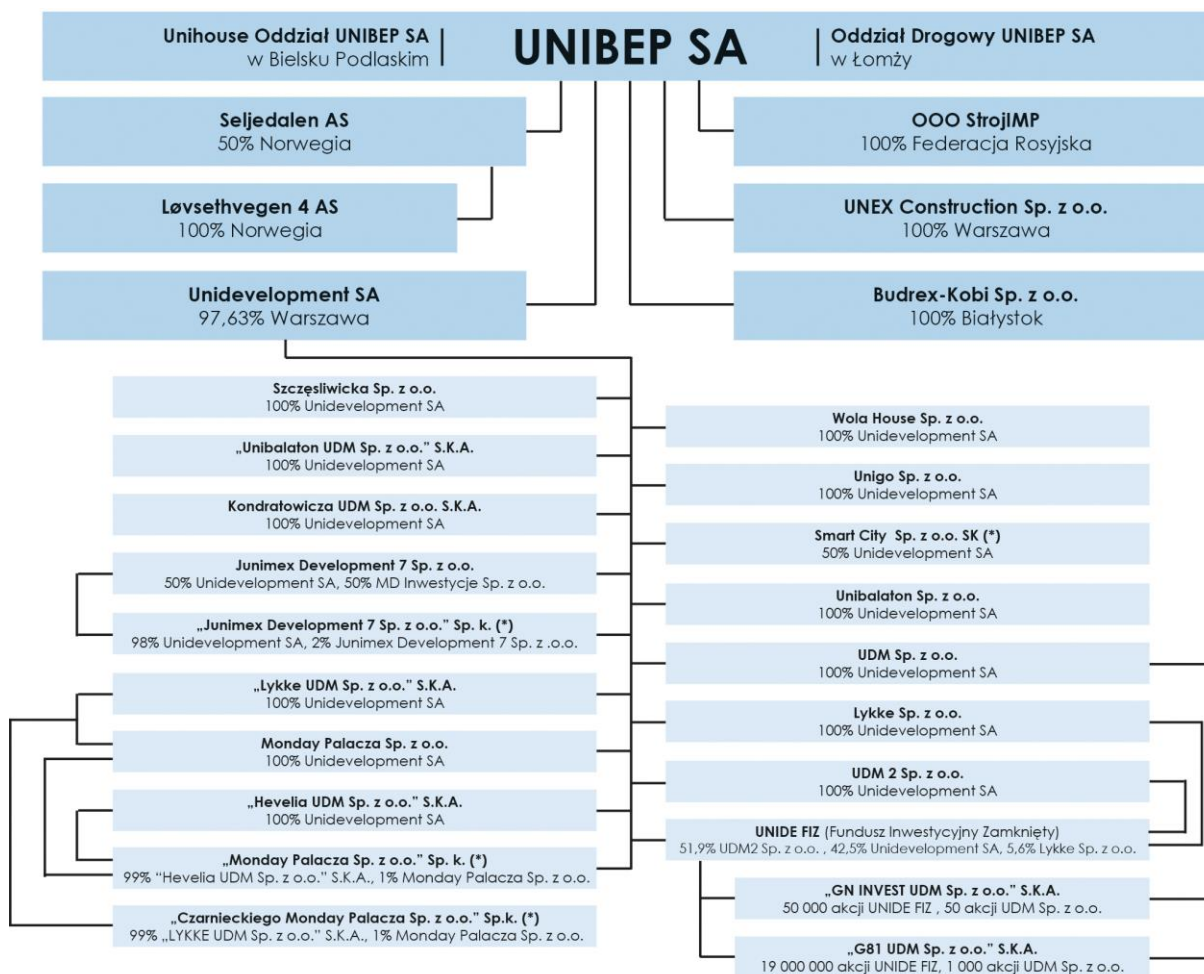
W skład Grupy UNIBEP oprócz jednostki dominującej UNIBEP S.A. wchodzi:

1. OOO StrojIMP z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008, a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana, jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. posiada 100% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30 kwietnia 2013r. została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. W posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą znajduje się 97,63% akcji tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. UNEX Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.) 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęła 04 lipca 2011. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną
4. GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Właścicielami akcji Spółki są: UNIDE FIZ - 50 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 50 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000439883, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Właścicielami akcji Spółki są: UNIDE FIZ - 19 000 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 1 000 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000438708, REGON 200452552, NIP 5432179652. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k., NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Właścicielem 99,99% wkładu jest Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. i 0,01% wkładu Monday Palacza Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. i 1% Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. Monday Palacza Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. Junimex Development 7 7 Sp. z o.o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejścia wspólkontroli przez Unidevelopment S.A. 09 września 2011. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
9. Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp.k., KRS0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez Unidevelopment S.A. 09 września 2011. W roku 2012 Unidevelopment S.A. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział w zyskach/stratach Spółki do 48,99%. Z dniem 18 grudnia 2015 r. Unidevelopment S.A. na skutek nabycia od dotychczasowych komandytariuszy ogółu praw i obowiązków przysługującym im w Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp.k. stała się jedynym komandytariuszem. Udział Unidevelopment S.A. w zyskach tej Spółki wynosi 98%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
10. Wola House Sp. z o.o. KRS0000271233, NIP 1070006907, REGON 140779093. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 100% udziałów Unidevelopment S.A. nabyła 26 kwietnia 2012 roku. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. UDM Sp. z o.o. KRS0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,34% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 6 czerwca 2012 roku, a 20.09.2012r. stała się 100% udziałowcem. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. UDM 2 Sp. z o.o. KRS0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 6 czerwca 2012 roku, a we wrześniu 2012 roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
13. Lykke Sp. z o.o. KRS0000428046, NIP 5213634406, REGON 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment S.A.. objęła 28 czerwca 2012 roku. W dniu 15.01.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
14. Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej Czarnieckiego Sp. z o.o.) KRS 0000562385, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 27 września 2012r. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. W dniu 23 kwietnia 2013 r.

- Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. W 23 marca 2015 roku 100% właścicielem Spółki została Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. w związku z objęciem przez Unidevelopment S.A. podwyższonego kapitału w tej Spółce, w zamian za udziały posiadane przez Unidevelopment w Czarnieckiego Sp. z o.o. W dniu 20 kwietnia 2015 roku Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. sprzedała 1 udział w spółce Czarnieckiego Sp. z o.o. do Monday Palacza Sp. z o.o. W dniu 11 czerwca 2015 roku zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda przekształcenie spółki Czarnieckiego Sp. z o.o. w Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.. Wszyscy wspólnicy Czarnieckiego Sp. z o.o. uczestniczyli w przekształceniu a tym samym nie zostały dokonane żadne zwroty wpłat dla wspólników. Na dzień sprawozdawczy udział w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% - Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. i 1% Monday Palacza Sp. z o.o.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. Unigo Sp. z o.o. KRS0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 30 października 2012r. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  16. Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479378, Regon 146903861, NIP 5213656425, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013r, 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  17. Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479383, Regon 146903915, NIP 5213656419, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  18. Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479375, Regon 146903855, NIP 5213656454, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013 roku. W dniu 23 marca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 50 000 zł do kwoty 711 081 zł, to jest o kwotę 661 081 zł, poprzez emisję 661 081 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 1 zł i łącznej wartości 661 081 zł. Akcje serii B zostały przeznaczone do objęcia przez jedynego Akcjonariusza Unidevelopment S.A. w zamian za wkład niepieniężny (aport) w postaci 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5 000 zł w Spółce Czarnieckiego Sp. z o.o. Wartość godziwa aportu stanowi 6 610 810 zł, z tym, że kwota odpowiadająca wartości podwyższonego kapitału zakładowego została przekazana na kapitał zakładowy, a nadwyżka na kapitał zapasowy Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w KRS w dniu 13.04.2015 r. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  19. Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479328, Regon 146903967, NIP 5213656448, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013r, 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  20. Unibalaton Sp. z o.o. KRS 0000481994, Regon 146931159, NIP 5213658074, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 23 października 2013r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  21. Seljedalen AS nr.org. 912 118 169 z siedzibą w Ranheim w Norwegii została nabyta 10.09.2013r. W posiadaniu UNIBEP S.A. jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
  22. Szczęśliwicka Sp. z o.o. KRS 0000500220, Regon 147129636, NIP 5213667529, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 marca 2014r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  23. Smart City Sp. z o.o. Sp.k. KRS 0000528806, Regon 147491946, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 27.10.2014 roku. W dniu 9 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zarejestrował Unidevelopment S.A. jako Komandytariusza w tej Spółce. Umówiony wkład Unidevelopment S.A. do Spółki „Smart City Sp. z o.o.” Sp. k. wynosi 14 500 000 zł. Na dzień 31.12.2015 r. wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do „Smart City Sp. z o.o.” Sp.k. wynosi 6 530 000,00 zł. Umówiony wkład drugiego Komandytariusza, tj. ChallengeEghteen Sp. z o.o. stanowi 46 091 000 zł. Wkład ten został w całości wniesiony: 1000 zł jako wkład pieniężny i 46 090 000 zł jako wkład niepieniężny. Udział Unidevelopment S.A. w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
  24. Budrex - Kobi Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, KRS 0000073755, Regon 051980964, NIP 9661544351, 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. nabyła 01.07.2015 roku. Spółka realizuje projekty mostowe. Spółka konsolidowana metodą pełną.
  25. Lovsethvegen 4 AS nr org. 912 575 543 z siedzibą Lovsethvegen 4 7224 Melhus. Spółka założona w 19.09.2013 roku. 100% udziałów zostało nabyte w dniu 23.09.2015r. przez Seljedalen AS. Spółka prowadzi działalność developerską oraz związaną z najmem nieruchomości. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
  26. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09 sierpnia 2012r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany przez SATURN Fund TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Fundusz został utworzony na czas nieokreślony. Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości

aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat. Inwestorami w funduszu są: Unidevelopment S.A. , UDM2 Sp. z o.o. , Lykke Sp. z o.o.

## SCHEMAT GRUPY (STAN NA 31.12.2015 R.)



\* Udział wspólnika w zyskach i stratach sp. k. zgodnie z umową spółki komandytowej



## GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku  
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej  
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	60 555 486,00	97,63%	97,63%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 724,20	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01-07-2015	8 000 150,00	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka wspólnie kontrolowana	metoda praw własności	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka wspólnie kontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23-09-2015	6 493 178,84	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	97,63%	97,63%
Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	4 494 000,00	97,63%**	97,63%***
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	48,82%	48,82%
Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	2 340 000,00	95,68%**	48,82%***
Wola House Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-04-2012	1 694 169,00	97,63%	97,63%
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarneckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	6 670 000,00	97,63%**	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	50 395 085,34	97,63%	97,63%
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	24 599 102,00	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	26 848 899,00	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	6 660 000,00	97,63%	97,63%
Konratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szczęśliwica Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-06-2015	6 530 000,00	48,82%**	0%***

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

\*\* udział w zyskach/stratach Spółki

\*\*\* w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu

## 2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

### Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

### Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych przelicza się według ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski kursu średniego na dzień bilansowy;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat przelicza się po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc okresu sprawozdawczego, ogłoszanych dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- kapitały własne jednostki, przelicza się według kursu średniego z dnia objęcia kontroli ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski,
- różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w skonsolidowanym bilansie bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik.

Dane finansowe w RUB zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2015 roku - 0,0528 PLN/RUB, 31 grudnia 2014 roku - 0,0602 PLN/RUB
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku - 0,0617 PLN/RUB oraz w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku - 0,0821 PLN/RUB
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w NOK zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2015 roku - 0,4431 PLN/NOK, 31 grudnia 2014 roku - 0,4735 PLN/NOK
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku - 0,4664 PLN/NOK oraz w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku - 0,5001 PLN/NOK
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

## 3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji

### 3.1. Zasady rachunkowości

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem obowiązujących zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

#### Rzeczowe aktywa trwałe

Grupę rzeczowych aktywów trwałych tworzą aktywa o podobnym rodzaju i zastosowaniu w działalności gospodarczej jednostki. Przyjmuje się, że odrębne grupy stanowią:

- grunty;
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- urządzenia techniczne i maszyny;
- środki transportu;
- inne środki trwałe
- środki trwałe w budowie

Środki trwałe, z wyłączeniem gruntów oraz nieruchomości traktowanych jako inwestycje, w momencie początkowego ujęcia są wyceniane po koszcie obejmującym: cenę nabycia oraz koszty bezpośrednio związane z wprowadzeniem środka trwałego do użytkowania lub koszt wytworzenia.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy, tj. zanim nie staną się dostępne do użytkowania.

Po początkowym ujęciu środki trwałe podlegają umorzeniu oraz odpisom z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową i dotychczasowe umorzenie oraz odpisy aktualizujące, w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Amortyzację rozpoczyna się, gdy dany składnik rzeczowych aktywów trwałych jest dostępny do użytkowania, tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Wartość końcową oraz okres użyteczności weryfikuje się, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, korygując odpisy amortyzacyjne w następnych latach. Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. Koszty istotnych remontów i napraw mogą być zaliczane do rzeczowego majątku trwałego i amortyzowane zgodnie z okresem ekonomicznego użytkowania.

Co do zasady przyjmuje się następujące okresy użytkowania rzeczowych aktywów trwałych:

- budynki i budowle 5-40 lat,
- urządzenia techniczne, maszyny 2-15 lat,
- środki transportu 3-8 lat,
- pozostałe środki trwałe 2-10 lat

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach w/w okresy mogą być wydłużone.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości posiadanych składników rzeczowego majątku trwałego, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości, a ustalone kwoty odpisów ujmowane w rachunku zysków i strat w pozostałych kosztach operacyjnych. Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się, jako nadwyżka wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących wartości: cenie sprzedaży netto lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w rachunku zysków i strat.

## Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych odbywa się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. W dalszym okresie użytkowania wyceny dokonuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne posiadane przez jednostki Grupy, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania, tj. co do zasady 2-10 lat. W uzasadnionych przypadkach okres ten może być wydłużony.

Wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad jednostką zależną nie jest amortyzowana i podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

## Prawo wieczystego użytkowania gruntów

Prawo wieczystego użytkowania gruntów prezentuje się w oddzielnej pozycji bilansu i wycenia na dzień nabycia – w cenie nabycia, a na dzień bilansowy - w cenie nabycia pomniejszonej o amortyzację i odpisy aktualizujące.

## Leasing

Zgodnie z MSR 17 umowę leasingową uznaje się za leasing finansowy, jeżeli z tytułu posiadanego przedmiotu leasingu następuje zasadniczo przeniesienie pożytków oraz całego ryzyka na leasingobiorcę.

Przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach, jako środek trwały lub inwestycja według wartości godziwej lub w wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu w zależności od tego, która z tych dwóch wartości jest niższa. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania.

Używane na podstawie umów leasingu finansowego środki trwałe podlegają amortyzacji według zasad używanych do własnych składników majątku. W przypadku braku wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów umarza się przez okres leasingu bądź okres użytkowania w zależności od tego, który z nich jest krótszy.

## Zapasy

Wszystkie elementy zapasów, które nie mogą być w prosty sposób, bez ponoszenia istotnych kosztów wykorzystane przy innych kontraktach lub są o specyficznym przeznaczeniu dla danej budowy, odnosi się bezpośrednio w koszty kontraktu.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży. Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne korekty ceny oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Koszt i rozchód materiałów i towarów, z wyłączeniem gruntów i innych towarów na potrzeby działalności deweloperskiej, ustalony jest na podstawie średniej ważonej. Natomiast zakupione towary dla działalności deweloperskiej według metody szczegółowej identyfikacji.

Produkcja w toku oraz wyroby gotowe wycenia się według kosztów bezpośrednich materiałów, robocizny, usług oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji.

## Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować dostosowywanym składnikom aktywów, są aktywowane, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych składników. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego, które mają być aktywowane, ustala się zgodnie ze standardem MSR 23.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIBEP mogą być np. zapasy dotyczące działalności developerskiej, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne.

### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Środki pieniężne w walutach obcych na dzień bilansowy są przeliczane na walutę funkcjonalną wg średniego kursu NBP z dnia bilansowego.

Środki pieniężne mogą podlegać odpisom aktualizującym uwzględniającym stopień prawdopodobieństwa dostępności wypłaty z rachunków bankowych.

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych to łatwo wymienialne, o nieznacznym ryzyku zmiany wartości, o dużej płynności (nie dłuższej niż 3 miesiące) inwestycje krótkoterminowe.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych po wyeliminowaniu skutków wyceny bilansowej środków w walutach obcych i odpisów aktualizujących pomniejszone jest o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

### **Krótkoterminowe i długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych**

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych Grupa wycenia według kosztu, tj. w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

### **Krótkoterminowe i długoterminowe należności handlowe**

Należności zakwalifikowane do aktywów obrotowych wycenia się w momencie początkowego ujęcia w kwocie wymaganej zapłaty a w okresie późniejszym w kwocie wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Odpisy aktualizujące należności tworzy się, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych, zależnie od rodzaju należności której dotyczyły.

Kaucje gwarancyjne zatrzymywane przez odbiorców usług, jako zabezpieczenie w okresie rękojmi i gwarancji wykazywane są w aktywach Spółek Grupy. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do aktywów obrotowych i wycenia się jak inne należności. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy zalicza się do aktywów trwałych i wycenia się na dzień bilansowy i inny okres sprawozdawczy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

### **Pożyczki udzielone**

Pożyczki, tak jak należności, to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku.

Pożyczki, których termin wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów obrotowych. Natomiast pożyczki o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Należności z tytułu udzielonych pożyczek na moment ich początkowego ujęcia wyceniane są w wartości nominalnej. W okresie późniejszym, w tym na dzień bilansowy lub koniec innego okresu sprawozdawczego, pożyczki krótkoterminowe wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości a pożyczki długoterminowe w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, wiążącej się ze zdyskontowaniem należności z tytułu pożyczek na moment ich początkowego ujęcia i ujęciem kosztu w wysokości różnicy pomiędzy wartością nominalną a kwotą zdyskontowaną.

## **Kwoty należne od odbiorców i odbiorcom z tytułu umów o budowę**

Kwoty należne od odbiorców i odbiorcom z tytułu umów o budowę powstają na skutek stosowania MSR 11 Umowy o usługę budowlaną. Kwoty należne od odbiorców prezentowane są w aktywach obrotowych zaś kwoty należne odbiorcom klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe.

## **Krótkoterminowe i długoterminowe zobowiązania handlowe**

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, z tytułu otrzymanych zaliczek (z wyłączeniem zaliczek dotyczących działalności developerskiej), z tytułu podatków oraz pozostałe klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe, gdyż zakłada się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego.

Kaucje gwarancyjne stanowiące zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców, wykazywane są w pasywach jako zobowiązania. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymywane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do krótkoterminowych zobowiązań i wycenia tak jak pozostałe zobowiązania. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe zobowiązania i wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

## **Zobowiązania i należności warunkowe**

Za zobowiązanie warunkowe uznaje się obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązań warunkowych nie wykazuje się w bilansie, jednakże ujawnia się w dodatkowych informacjach.

Należności warunkowe nie są wykazywane w bilansie, jednakże ujawnia się informację o nich w dodatkowych informacjach, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

## **Należności i zobowiązania w walutach obcych**

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się według kursu średniego dla danej waluty ustalonego przez NBP.

Na dzień bilansowy zaliczki w walutach obcych wyceniane są wg kursu historycznego, tj. przyjętego do pierwotnego ujęcia zaliczek w księgach rachunkowych.

Powstające w trakcie roku obrotowego należności przelicza się na złote według średniego kursu NBP dla danej waluty z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego datę powstania tej należności tj. wystawienia faktury lub innego dowodu księgowego. Z kolei powstające w trakcie roku obrotowego zobowiązania w walutach obcych przelicza się na złote według średniego kursu NBP dla danej waluty z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego datę powstania zobowiązania, tj. wystawienia faktury lub innego dowodu księgowego lub według kursu walut zastosowanych w dokumentach celnych. W przypadku usług z importu lub wewnątrzwspólnotowych nabyć oraz dostaw dotyczących umów realizowanych za granicą stosuje się średni kurs NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień operacji gospodarczej tj. datę wystawienia faktury lub innego dowodu dokumentującej operację.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej należności i zobowiązań w walutach obcych spółki Grupy zalicza odpowiednio do przychodów i kosztów finansowych a powstałe przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych odpowiednio do przychodów i kosztów wytworzenia. Różnice kursowe prezentowane są w rachunku zysków i strat per saldo.

## **Kapitały własne**

Kapitał własny prezentuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje, zgodnym ze statutem Grupy.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze Statutem Grupy oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej tworzy się z nadwyżki ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszony o koszty tej emisji.

W przypadku uruchomienia Programu Motywacyjnego w postaci opcji menadżerskich, tworzony jest kapitał rezerwowy dotyczący opcji menadżerskich w kwotach wynikających z wyceny Programu Motywacyjnego. Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

Kapitały pozostałe obejmują kapitał z aktualizacji wyceny, kapitały rezerwowe, kapitał zapasowy oraz kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Kwoty niepodzielonego wyniku z lat ubiegłych oraz wynik roku bieżącego prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako zyski zatrzymane.

### **Dopłaty do kapitału**

Dopłaty do kapitału w jednostce wnoszącej dopłaty prezentowane są jako aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych. W momencie przeznaczenia dopłat na pokrycie strat jednostki podporządkowanej kwota dopłat na ten cel obciąża koszty finansowe jednostki, która wniosła dopłaty.

W przypadku otrzymania dopłaty tworzony jest kapitał rezerwowy z dopłat i w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jest prezentowany jako pozostałe kapitały.

Dopłaty do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

### **Pożyczki i kredyty bankowe**

Pożyczki i kredyty bankowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej ustalonej, jako kwota wymagana do zapłaty.

Na dzień bilansowy kredyty bankowe i pożyczki wycenia się według skorygowanej ceny nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Ustalając skorygowaną cenę nabycia uwzględnia się wszystkie koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

W rachunku zysków i strat są ujmowane wszystkie skutki dotyczące skorygowanej ceny nabycia oraz skutki usunięcia zobowiązania z bilansu lub stwierdzenia utraty jego wartości.

### **Inne zobowiązania finansowe**

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego,
- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu obligacji,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez dochody całkowite,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, akcji,
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

### **Rezerwy**

Rezerwy tworzy się na przyszłe zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Rezerwy ujmuje się, gdy na Spółce ciąży wynikający z przeszłych zdarzeń istniejący obowiązek, pod warunkiem, że prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy tworzy się na: naprawy gwarancyjne, na odroczony podatek dochodowy, na odprawy emerytalne i rentowe i inne świadczenia pracownicze, na niezafakturowane usługi podwykonawców, na sprawy sporne oraz inne koszty.

### **Rezerwy na naprawy gwarancyjne**

Grupa jest zobowiązana do udzielenia gwarancji na swoje usługi budowlane.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne ujmowane są na dzień bilansowy w wysokości ustalonej na podstawie przeszłych doświadczeń w zakresie dokonanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady przyjmuje się, że rezerwę na naprawy tworzy się w wysokości 0,5% przychodów netto z danego kontraktu a przy kontraktach dotyczących budownictwa modułowego 2%. W indywidualnych przypadkach wartość ta może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych naliczane są proporcjonalnie do przychodów kontraktu i obciążają jego koszty.

Możliwe jest tworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne na projektach developerskich na podstawie decyzji Zarządu. W przypadku projektów developerskich rezerwy na naprawy gwarancyjne zwiększają wartość produkcji na zakończenie procesu inwestycyjnego lub proporcjonalnie w trakcie jego trwania.

### **Niezafakturowane usługi podwykonawców**

Większość kontraktów budowlanych spółki Grupy realizują jako generalny wykonawca korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje część wykonanych, ale niepotwierdzonych i niezafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne.

### **Świadczenia pracownicze**

Pracownikom Spółki Grupy przysługują wypłaty odpraw emerytalnych i rentowych. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na powyższe zobowiązanie w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Wypłaty z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych odpisywane są w rachunek zysków i strat w sposób umożliwiający rozłożenie kosztów tych odpraw na cały okres zatrudnienia pracowników.

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

- rezerwa na niewykorzystane urlopy,
- rezerwa na premie i nagrody.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy tworzy się na podstawie zestawienia niewykorzystanych dni urlopu na dany dzień bilansowy w podziale na poszczególnych pracowników oraz ich dziennych wynagrodzeń brutto powiększonych o narzuły ZUS pracodawcy.

Rezerwy na premie obejmują: premie menadżerskie dla kluczowego kierownictwa za wynik roczny oddziałów, premie dla Zarządu za wynik skonsolidowany, premie miesięczne, premie za zadania rzeczowe, nagrody roczne, premie obiektowe.

Rezerwy na premie obiektowe tworzy się po spełnieniu warunków dotyczących przyznania premii.

### **Odroczony podatek dochodowy**

W związku z występowaniem różnic przejściowych między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości od podstawy opodatkowania tworzy się rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku.

Rezerwę na podatek odroczony tworzy się w przypadku występowania dodatnich różnic przejściowych w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty.



Natomiast aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w przypadku występowania ujemnych różnic przejściowych oraz w przypadku straty podatkowej możliwej do odliczenia przy zachowaniu zasady ostrożności. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku weryfikuje się na każdy dzień bilansowy. Ulega ona stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone ustala się na podstawie stawek podatkowych, które będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa wykorzystana, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy. Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego nie są dyskontowane i są klasyfikowane, jako aktywa trwałe lub zobowiązania długoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

### **Podatek dochodowy bieżący**

Podatek dochodowy od dochodów uzyskanych w kraju oblicza się na podstawie polskich przepisów podatkowych. Natomiast dochody uzyskane za granicą podlegają opodatkowaniu według lokalnych przepisów, przy uwzględnieniu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Obciążenie bieżącym podatkiem dochodowym oblicza się na podstawie wyniku podatkowego danego roku obrotowego. Różnica między zyskiem (stratą) podatkowym a księgowym zyskiem (stratą) netto powstaje w związku z wyłączeniem bądź uwzględnieniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach wcześniejszych, bądź następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.

Bieżący podatek dochodowy wylicza się w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

### **Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

Do czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się też niedeklarowaną nadwyżkę podatku VAT (NDS, podatek od wartości dodanej) naliczonego nad należnym.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Do rozliczeń tych jednostka zalicza rezerwy.

### **Przychody przyszłych okresów**

Do przychodów przyszłych okresów Spółki Grupy klasyfikują:

- zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej,
- dotacje,
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- odsetki od należności wekslowych.

Dotacje ujmuje się według wartości godziwej jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana.

Dotacje, które dotyczą składnika aktywów oraz rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów są stopniowo odpisywane w rachunek zysków i strat drogą równych odpisów okresowych przez szacowany okres użytkowania związanych z nimi składnika aktywów i prawa wieczystego użytkowania gruntów. W przypadku gdy dotacja odnosi się do pozycji kosztowej wówczas ujmowana jest jako przychód współmierny do kosztów, których dotyczy.

Zaliczki deweloperskie są odpisywane w przychody w momencie podpisania protokołów odbioru mieszkań, lokali, domów. Zaliczki deweloperskie wyceniane są w nominalnej otrzymanej kwocie netto.

Przychody przyszłych okresów o okresie zapadalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego klasyfikowane są jako krótkoterminowe a powyżej 12 miesięcy jako długoterminowe.

### **Kontrakty budowlane**

Przychody z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi. Mierzy się je udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych szacunkowych kosztach umowy. W kosztach tych prac uwzględnia się tylko te koszty umowy, które odzwierciedlają rzeczywisty stan wykonania prac.

W przypadku umów budowy obiektów z produkowanych przez Grupę modułów i paneli, koszty kontraktu powiększane są o koszty modułów i paneli w momencie rozpoczęcia ich dostawy na plac budowy. Do tego momentu traktowane są jako produkcja w toku.

Spółki Grupy w uzasadnionych charakterem umowy przypadkach mogą określać stopień zaawansowania umowy według innych metod przewidzianych w MSR 11.

W przypadku gdy nie można wiarygodnie oszacować stopnia zaawansowania niezakończonych usług stosuje się metodę zerową, tj. przychody ujmują się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne.

W przypadku gdy zafakturowane przychody są większe od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów wykazuje się jako kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę. W przypadku gdy zafakturowane przychody są mniejsze od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów wykazuje się jako kwoty należne od odbiorców tytułu umów o budowę.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż na kontrakcie wystąpi strata tj. nadwyżka łącznych kosztów związanych z realizacją kontraktu nad łącznymi przychodami, wówczas obciąża ona koszty operacyjne. Wysokość straty określa się niezależnie od faktu rozpoczęcia lub nie rozpoczęcia prac wynikających z umowy, stanu zaawansowania prac wynikających z umowy lub wysokości przewidywanych zysków z tytułu innych umów, które nie są pojędynczymi umowami o usługi budowlane.

### **Umowy o budowę nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne**

Przychody ze sprzedaży nieruchomości jednostek mieszkalnych rozpoznawane są w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości komercyjnych są rozpoznawane w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego protokołu odbioru lub gdy umowa spełnia wymogi kontraktu na usługi budowlane lub ryzyka przenoszone są na nabywcę - przychody są rozpoznawane zgodnie z zasadami określonymi w MSR 11.

W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży rozpoznaje się również koszt wytworzenia danej powierzchni pomniejszając produkcję w toku lub wartość wyrobów i towarów w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali oraz pomniejszając towary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są nieruchomości, których właścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym są Spółki Grupy i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu. W Grupie do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są grunty, budynki lub części budynków posiadane w określonym powyżej celu. Nieruchomościami inwestycyjnymi są też nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowania, które mają być w przyszłości traktowane jako nieruchomości inwestycyjne (nieruchomości inwestycyjne w budowie).

## Ukończone nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej. Zyski lub straty powstałe w wyniku zmiany wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym nastąpiła zmiana wartości godziwej.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o metodę DCF- zdyskontowanych przepływów pieniężnych albo, jeżeli jest to bardziej odpowiednie, przy użyciu metody dochodowej, metody stopy zysku lub innej stosownej metody.

Nieruchomości inwestycyjne są wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku wycofania na stałe z użycia oraz gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z ich sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty z wyłączenia lub sprzedaży nieruchomości są prezentowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano tych operacji.

Przeniesienia poszczególnych nieruchomości do/z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania potwierdzona przez np. zakończenie/rozpoczęcie używania nieruchomości przez jej właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego, rozpoczęcie dostosowania nieruchomości do sprzedaży, itp.

## Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Spółki Grupy wyceniają nieruchomości inwestycyjne w budowie wg wartości godziwej. Aktywa, dla których nie można ustalić wartości godziwej wyceniane są w niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości odzyskiwalnej.

Spółki Grupy wyceniają te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których ryzyka związane z realizacją procesu budowy i komercjalizacji zostały w sposób znaczący zredukowane. Każdy projekt rozpatrywany jest indywidualnie. Przy ocenie powyższego, bierze się pod uwagę, min.:

- stan przygotowania do realizacji/lub stopień realizacji inwestycji
- przewidywane koszty przygotowania i realizacji inwestycji
- przewidywane przychody z powierzchni do wynajęcia
- inne istotne czynniki dla danej inwestycji.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie ustalana jest zgodnie ze standardami wyceny RICS i IVCS, przy użyciu metody rezydualnej albo DCF, lub innej w zależności, która metoda została uznana przez Zarząd za bardziej odpowiednią.

Przyszła wartość aktywów jest szacowana w oparciu o oczekiwane przyszłe przychody z projektu, przy zastosowaniu stóp zysku, które są wyższe niż obecne stopy zysku podobnych ukończonych nieruchomości.

## Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Segmenty sprawozdawcze Grupy stanowią jej strategiczne jednostki gospodarcze oferujące różne produkty i usługi. Podlegają one odrębnemu zarządzaniu, ponieważ każda z działalności wymaga odmiennych technologii produkcji i różnych strategii marketingowych. Aktywa/pasywa segmentu są aktywami/pasywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio zakwalifikować do danego segmentu.

Stosownie do wymogów MSSF 8 "Segmenty operacyjne" segmenty operacyjne są określane na podstawie sprawozdań wewnętrznych dotyczących komponentów jednostki gospodarczej podlegających okresowym przeglądom dokonywanym przez kierownictwo.

Grupa UNIBEP działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

- działalność budowlana kubaturowa w zakresie budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego, ogólnego; do tego segmentu, jako segmentu wiodącego, przypisywana jest też pozostała drobna sprzedaż,
- działalność budowlana drogowo-mostowa w zakresie kompleksowego wykonywania robót drogowych łącznie z uzbrojeniem terenu,
- działalność deweloperska w zakresie sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i nieruchomości komercyjnych oraz obsługi działalności developerskiej,
- działalność – budownictwo modułowe w zakresie modułów, paneli i domów o lekkiej konstrukcji oraz domów w technologii CETE a także wyrobów drewnianych.

Ponadto wyodrębnia się informację o obszarach geograficznych: kraj i eksport.

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku operacyjnego. Przychody, koszty, aktywa i pasywa segmentu ustala się zanim w ramach procesu konsolidacji dojdzie do wyłączenia sald rozliczeń oraz transakcji prowadzonych między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej, z wyjątkiem przypadku, gdy tego rodzaju salda rozliczeń oraz transakcje między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej dokonują się w obrębie jednego segmentu.

### **Przychody ze sprzedaży**

Przychody są rozpoznawane kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz kwotę przychodu można określić w wiarygodny sposób. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej otrzymanych lub należnych zapłat po pomniejszeniu o rabaty, opusty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą. Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i przekazania znaczących ryzyk na odbiorcę. Przychody z tytułu realizacji kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z zasadami rachunkowości omówionymi w pozycji „Kontrakty budowlane”. Przychody z tytułu realizacji umów o budowę nieruchomości są rozpoznawane zgodnie z zasadami opisanymi w pozycji „Umowy o budowę nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne.”

### **Inne przychody**

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco, w odniesieniu do głównej kwoty należnej według efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo udziałowców/akcjonariuszy do otrzymania płatności.

### **Sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią, zgodnie, z którą zysk lub stratę brutto koryguje się o skutki transakcji mających bezgotówkowy charakter, o czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności środków pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej, oraz o pozycje przychodowe i kosztowe związane z przepływami środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Grupa klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, ponieważ dotyczą one głównie inwestycji. Odsetki zapłacone są wykazywane w działalności finansowej, ponieważ stanowią element kosztu finansowania.

### **SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁEK**

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeżeli dotyczy to wyłącznie tego okresu lub w okresie bieżącym i przyszłym, jeżeli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i okresów przyszłych.

Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym lub na opiniach niezależnych ekspertów oraz różnych innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę profesjonalnego osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

Szacunki Grupy dotyczą między innymi utworzonych rezerw, wyceny kontraktów budowlanych, odpisów aktualizujących wartość aktywów, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych. Istotne założenia, nieopisane w niniejszym punkcie, przyjęte przy szacowaniu powyższych wartości zostały omówione w opisie ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

### **Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych**

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółki Grupy corocznie dokonują weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Dla celów podatkowych stosuje się stawki wynikające z załącznika nr 1 oraz postanowień art. 16j, art. 16m ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. podatek dochodowy od osób prawnych (Dz.U. 54/2000 poz.654 z późniejszymi zmianami). Zmiana numeracji załączników i artykułów w w/w ustawie nie wymaga zmiany Polityki rachunkowości.

### **Rezerwy na naprawę gwarancyjne. Niezafakturowane usługi podwykonawców**

Zostały opisane powyżej, w akapicie Rezerwy.

### **Połączenia jednostek gospodarczych**

Przejęcia jednostek zależnych i wyodrębnionych części działalności rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w zagregowanej wartości godziwej (na dzień dokonania zapłaty) przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” ujmują się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych, jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Skutki rozliczenia połączeń spółek znajdujących się pod wspólną kontrolą, zgodnie z przyjętą zasadą rachunkowości, odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny.

### **Wartość firmy**

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

### **Rezerwy na sprawy sporne**

Spółka Grupy jest stroną postępowań sądowych. Dział prawny Spółek oraz kancelarie zewnętrzne wraz z Zarządem Spółek dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmują decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach Spółek Grupy oraz wysokości rezerwy.

## Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zostały opisane powyżej, w akapicie Odroczonego podatek dochodowy.

## Płatność w formie akcji

Spółki Grupy szacują wartość godziwą objętych warrantów w ramach Programu Motywacyjnego w oparciu o modele wyceny wskazane w MSSF 2.W spółkach Grupy ujmuje się wartość tych przyznanych instrumentów kapitałowych, co do których oczekuje się (wg aktualnych szacunków), że będą objęte.

W przypadku niezrealizowania Programu Motywacyjnego ze względu na brak spełnienia warunków nierynkowych i lojalnościowych ujęty wcześniej koszt podlega odwróceniu w rachunku zysków i strat.

## WAŻNE OSĄDY PRZY STOSOWANIU ZASAD RACHUNKOWOŚCI

### Rozpoznawanie sprzedaży na kontraktach budowlanych

Przychody z wykonania kontraktów budowlanych, w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego – po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach obrotowych – ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi (budżet kontraktu). Budżety poszczególnych kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarządy Spółek. W przypadku rozpoznanej straty na kontrakcie jest ona niezwłocznie ujmowana w księgach.

Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług nie może być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny, to przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie obrotowym kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne.

### Rozpoznawanie sprzedaży w przypadku umów o budowę nieruchomości

W przypadku, gdy umowa spełnia definicję kontraktu na usługi budowlane a ryzyka i korzyści przenoszone są na nabywcę rozpoznawanie przychodów następuje metodą procentowego zaawansowania prac tj. zgodnie z zasadami przyjętymi dla kontraktów budowlanych.

## 3.2. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawierają sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (jednostek zależnych), współkontrolowanych i stowarzyszonych sporządzone na dzień bilansowy lub inny dzień sprawozdawczy. Kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejścia nad nimi kontroli. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu takich samych zasad rachunkowości. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

Transakcje wymiany udziałów pomiędzy jednostkami pod wspólną kontrolą, wobec braku szczegółowych regulacji w MSR/MSSF, ujmuje się w sprawozdaniu jednostkowym jednostki dominującej bezwynikowo, a ewentualną różnicę z wyceny wymienianych udziałów odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny.

Wyniki finansowe jednostek nabytych lub sprzedanych w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu odpowiednio ich nabycia lub zbycia.

Konsolidacji metodą pełną jednostek zależnych dokonuje się z zachowaniem następujących zasad:

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i jednostki dominującej sumuje się w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych;
- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i jednostki dominującej są sumowane w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej oraz akcjonariuszom mniejszościowym.

### 3.3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

#### 3.3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR (stan na ostatni dzień okresu)

Wyszczególnienie	31-12-2015		31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	209 803 343,26	49 232 275,79	172 280 907,54	40 419 704,75
Aktywa obrotowe	556 919 513,53	130 686 263,88	494 352 808,75	115 982 640,53
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	9 900,00	2 322,69
<b>Aktywa razem</b>	<b>766 722 856,79</b>	<b>179 918 539,67</b>	<b>666 643 616,29</b>	<b>156 404 667,97</b>
Kapitał własny	217 202 516,60	50 968 559,57	203 045 540,81	47 637 552,69
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	549 520 340,19	128 949 980,10	463 598 075,48	108 767 115,29
<b>Pasywa razem</b>	<b>766 722 856,79</b>	<b>179 918 539,67</b>	<b>666 643 616,29</b>	<b>156 404 667,97</b>

- Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2015 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2615 PLN/EUR.
- Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2014 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2623 PLN/EUR.

#### 3.3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2015 do 31-12-2015		Za okres 01-01-2014 do 31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 222 353 354,60	292 093 613,70	1 061 923 010,13	253 484 594,12
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	20 507 130,78	4 900 384,91	17 780 413,90	4 244 244,60
Koszty sprzedanych produktów i usług	1 155 561 229,01	276 132 964,30	995 105 093,35	237 534 932,65
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	20 061 514,85	4 793 900,51	17 885 322,26	4 269 286,58
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	67 237 741,52	16 067 133,80	66 713 008,42	15 924 619,49
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 474 980,96	5 609 582,53	25 137 723,43	6 000 459,13
Zysk (strata) brutto	29 334 202,05	7 009 702,27	27 559 745,86	6 578 604,03
Zysk (strata) netto	23 280 845,15	5 563 191,83	20 924 514,27	4 994 751,93
Całkowite dochody ogółem	20 969 553,89	5 010 885,56	19 681 222,82	4 697 974,08

- Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1848 PLN/EUR.

- Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1893 PLN/EUR.

### 3.3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	31-12-2015		31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	39 980 355,54	9 553 707,59	57 135 937,56	13 638 540,46
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-29 960 446,47	-7 159 349,66	-8 956 257,92	-2 137 888,89
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-9 843 355,94	-2 352 168,79	-12 753 050,77	-3 044 196,11
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	176 553,13	42 189,14	35 426 628,87	8 456 455,46
F. Środki pieniężne na początek okresu	126 305 539,84	29 633 188,62	90 878 910,97	21 913 317,65
G. Środki pieniężne na koniec okresu	126 482 092,97	29 680 181,38	126 305 539,84	29 633 188,62

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2015 r.-31.12.2015 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1848 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2014 roku, tj. kurs 4,2623 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2015 roku, tj. kurs 4,2615 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2014 r.-31.12.2014 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1893 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2013 roku, tj. kurs 4,1472 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2014 roku, tj. kurs 4,2623 PLN/EUR.



## 4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Grupa prowadząc działalność narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko cenowe, ryzyko kredytowe, ryzyko polityczne oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk.

### RYZIKO WALUTOWE

W ramach działalności operacyjnej Grupa zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych.

W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Spółki w przypadku kontraktów eksportowych ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Rosji oraz w Niemczech i na Białorusi. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 20%. Zabezpieczenie naturalne przy kontraktach realizowanych w kraju a wyrażonych w EUR nie przekracza 10%.

Intencją Grupy jest domknięcie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Spółka ma podpisane z bankami umowy dotyczące walutowych transakcji terminowych, co daje możliwość skorzystania z instrumentów zabezpieczających, o ile domknięcie naturalnej pozycji w danym okresie nie jest możliwe.

Strategia Grupy w zakresie finansowych instrumentów zabezpieczających ryzyko kursowe opiera się na dwóch głównych założeniach:

- 1) zabezpieczanie kwot nie większych od planowanych przepływów walutowych,
- 2) korzystanie z prostych i przewidywalnych narzędzi, np. typu forward, forward nierzeczywisty.

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2016r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 60.000.000 EUR oraz 230.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

Grupa w sposób ciągły analizuje wahania kursu NOK/PLN oraz EUR/PLN.

Poniższa tabela przedstawia szacunkową wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursu EUR i NOK (przy założeniu braku zabezpieczeń poprzez instrumenty finansowe):

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/NOK	+ 12.000.000PLN + 4.600.000PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/NOK	- 12.000.000PLN - 4.600.000PLN

Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań pieniężnych Grupy denominowanych w walutach obcych na dzień 31 grudnia 2015 przedstawia się następująco:

Należności	2015-12-31		2014-12-31	
	PLN		PLN	
Waluta w EUR	45 850 002,76		26 116 083,10	
Waluta w NOK	4 697 947,33		19 748 366,25	
Waluta w RUB	560 404,97		1 541 637,11	
Pozostałe	17 764,84		118 762,05	

Zobowiązania	2015-12-31	2014-12-31
	PLN	PLN
Waluta w EUR	25 506 824,29	62 034 764,91
Waluta w NOK	27 922 411,25	17 727 993,14
Waluta w RUB	34 596,61	6 039 763,10
Pozostałe	20 019,14	20 470,11

Widoczna w powyższym zestawieniu istotna różnica między zobowiązaniami wyrażonymi w EUR na koniec 2014 i 2015 wynika ze znacznych zaliczek otrzymanych od inwestorów na rynku rosyjskim w roku 2014 z których Grupa w znacznym stopniu rozliczyła się w ciągu 2015r. a 4,3 mln EUR pozostało do rozliczenia w pierwszym kwartale roku 2016.

### POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

Grupa zawiera transakcje pochodne w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym. Reguły obowiązujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są we wspomnianej wcześniej procedurze zarządzania ryzykiem kursowym.

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Okresowa wycena instrumentów finansowych odnoszona jest częściowo na kapitał własny (wartość wewnętrzna instrumentów pochodnych) oraz częściowo na przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego (wartość czasowa instrumentów pochodnych). Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiła 30.000 tysięcy NOK oraz 61.800 tysięcy EUR.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi od 29 do 578 dni.

### RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lokat bankowych.

Powyższe transakcje oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy (dotyczy głównie mniejszych wartościowo inwestycji). Grupa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 3-7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Grupa zawarła dwie transakcje typu IRS zabezpieczające spłatę odsetek od czteroletniego kredytu inwestycyjnego uruchomionego w grudniu 2013r. oraz spłatę odsetek od wyemitowanych przez UNIBEP S.A. w maju 2013r. trzyletnich obligacji serii B<sup>2</sup> (wartość nominalna emisji wyniosła 11.000.000 PLN).

Powyższe instrumenty wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Skutki okresowej wyceny instrumentów pochodnych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2016 nie będą miały istotnego wpływu. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 10% sumy bilansowej i do końca roku 2016 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2015r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANA STÓP PROCENTOWYCH	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
<b>Kredyty bankowe i obligacje</b> 62.000.000 pln	+/- 100 pb	+/- 620.000pln
<b>Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego</b> 9.500.000 pln	+/- 100 pb	+/- 95.000pln
<b>Środki finansowe</b> 80.000.000 pln	+/- 50 pb	+/- 400.000pln

## RYZIKO CENOWE

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak np. stal i beton.

Ceny w umowach zawartych z inwestorami są stałe przez cały okres realizacji kontraktu – najczęściej od 6 – 36 miesięcy, z kolei umowy z podwykonawcami zawierane są w terminach późniejszych, w miarę postępu poszczególnych prac.

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Grupa na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane parametry, dotyczące między innymi czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy, do sytuacji rynkowej. Dzięki dynamicznie rosnącej skali działania Grupa ma coraz większy wpływ na pewność dostaw oraz stabilność cen u swoich stałych partnerów.

W analizowanym okresie generalnie utrzymuje się korzystna sytuacja na rynku pracy, wpływająca na stabilizację kosztów płac pracowników Grupy, jak również cen usług firm podwykonawczych. Niemniej zdarzają się okresowe niedobory podaży usług w zakresie niektórych prac budowlanych (m.in. murarskich, kamieniarskich, tynkarskich) mogące mieć wpływy na krótkoterminowe harmonogramy robót jak i krótkoterminowy wzrost cen tych usług.

Powyższe czynniki i tendencje brane są każdorazowo przy kalkulacji ceny umownej i negocjacjach z inwestorami jak też podwykonawcami. Pomimo powyższego istnieje jednak ryzyko, że w przypadku znacznej tendencji wzrostowej /ok 25%/ (tj. gwałtownych wzrostów cen materiałów oraz usług podwykonawców i kosztów pracy) kontrakty pozyskiwane obecnie nie osiągną planowanej rentowności.

Grupa analizuje także ryzyko spadku cen sprzedaży lokali mieszkalnych. Wspecjalizowany dział sprzedaży pionu deweloperskiego zajmujący się na co dzień sprzedażą zasobów mieszkaniowych, także analizuje rynek, bezpośrednią konkurencję. Jednym z najskuteczniejszych sposobów kontroli rynku są sugestie potencjalnych klientów. W najbliższej perspektywie istnieje nieznaczne ryzyko spadku cen sprzedaży lokali mieszkalnych.

## RYZIKO KREDYTOWE

Grupa stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności.

W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Grupy posiada:

- kredyt wielocelowy w banku PKO BP S.A., dzięki któremu ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 63 mln PLN ważny do września 2016 roku,
- limit w banku Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 98 mln PLN ważny do września 2016 roku,
- limit w BZ WBK S.A. w wysokości 33 mln PLN ważny do września 2016 roku,
- limit w mBank S.A. w wysokości 52 mln PLN ważny do lutego 2017 roku,
- limit w BGŻ BNP Paribas S.A. w wysokości 40 mln zł ważny do marca 2016 roku,
- limit w Pekao S.A. w wysokości 5 mln zł ważny do marca 2016r.

Grupa również realizuje projekty developerskie poprzez spółki celowe bezpośrednio finansowane przez instytucje finansowe. Na dzień 31 grudnia 2016r. Grupa posiadała:

- kredyt finansujący projekt developerski w banku PBS S.A., spłata w okresie do kwietnia 2018r.;
- kredyt finansujący projekt developerski w banku BZ WBK S.A. w okresie do września 2019r.

Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, pomimo, iż instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe Grupy. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, takie jak: wypłacalność, pokrycia odsetek, kapitalizacji, EBITDA, które są sprawdzane i analizowane. Grupa na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej się możliwości „zbliżenia się” do progów wymaganych, renegocjować powyższe ograniczenia.

Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych (np. akwizycji).

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na podwyższone ryzyko kredytowe są także należności z tytułu dostaw i usług.

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Większość obecnych kontraktów realizowanych jest dla partnerów sprawdzonych i wiarygodnych (kolejne umowy).

W przypadku wątpliwości odnośnie zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych).

Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. W miarę możliwości tworzy się również zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze Inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Grupy.

## **RYZIKO UTRATY PŁYNNOŚCI**

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności (m.in. umowy z PKO BP S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., BZ WBK S.A., mBank S.A., BGŻ BNP Paribas S.A. o których mowa w punkcie poprzednim).

Ponadto, celem zabezpieczenia odpowiedniej płynności w Grupie, w czerwcu 2015r. UNIBEP S.A. wyemitował kuponowe obligacje trzyletnie na łączną kwotę 30 mln zł. Obligacje te zostały wprowadzone do obrotu na rynku równoległym – BondSpot. Tym samym, cała Grupa posiadała wyemitowane obligacje o łącznej wartości 61 mln zł.

Spółki Grupy starają się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od UNIBEP S.A. (większościowe udziały w spółkach należą do UNIBEP S.A., lub do spółki córki: UNIDEVELOPMENT S.A.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane jest ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych.

Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą odpowiedniego modułu systemu informatycznego.

Biorąc pod uwagę ww. podjęte działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za mało istotne.

## RYZIKO POLITYCZNE

W związku z sytuacją panującą na Ukrainie, Grupa w sposób większy niż dotychczas narażona jest na ryzyko polityczne. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania sytuacja polityczna pomiędzy Polską a Rosją, nie miała negatywnego wpływu na bieżącą działalność Grupy, niemniej istnieje znaczne ryzyko nie podpisania kolejnych kontraktów.

Grupa nie realizuje kontraktów na terytorium Ukrainy. No koniec 2015 roku prowadzone były dwie budowy w Rosji. Obydwa kontrakty rozliczane są w EUR. W przypadku wszystkich kontraktów harmonogramy rzeczowo- finansowe są tak skonstruowane, aby minimalizować ryzyko Spółki związane z ewentualną koniecznością przedterminowego zakończenia prowadzonych prac. Ponadto jeden z kontraktów ubezpieczony jest w KUKI.

## ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółki Grupy mogą zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2015 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Poszczególne pozycje zostają powiększone o odpowiednie wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz zobowiązań grup do zbycia.

## ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	2015-12-31	2014-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki	79 636 115,38	65 796 617,69
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	334 841 951,53	297 811 957,73
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	129 909 350,46	126 067 962,97
Zadłużenie netto	284 105 169,18	237 245 790,15
Kapitał własny	217 202 516,60	203 045 540,81
Kapitał i zadłużenie netto	501 771 234,05	440 291 330,96
	56,71%	53,88%

## 5. Instrumenty finansowe

Instrument finansowy to każdy kontrakt, który skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej jednostki i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej jednostki.

Aktywa finansowe stanowią każdy składnik aktywów mający postać:

- a) środków pieniężnych,
- b) instrumentu kapitałowego innej jednostki,
- c) umownego prawa do:
  - otrzymania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych od innej jednostki lub
  - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie korzystnych warunkach,
- d) kontraktu, który będzie rozliczony lub może być rozliczony przez jednostkę we własnych instrumentach kapitałowych i jest:
  - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych,
  - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki.

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

- a) wynikającym z umowy obowiązkiem:
  - wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce lub
  - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie niekorzystnych warunkach,
- b) kontraktem, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach kapitałowych jednostki i jest:
  - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek dostarczenia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych lub
  - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki. Z tego powodu własne instrumenty kapitałowe jednostki nie obejmują instrumentów, które same są umowami o przyszłe otrzymanie lub wydanie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostkę.

Dla potrzeb wyceny na koniec okresu sprawozdawczego, lub na inny moment po początkowym ujęciu, Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z czterech kategorii:

- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności,
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone przez Grupę, jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży zalicza się do aktywów trwałych lub obrotowych w zależności od przewidywanego okresu ich utrzymywania.

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

- dla instrumentów notowanych na aktywnym rynku w oparciu o ostatnie notowania dostępne na koniec okresu sprawozdawczego,
- dla instrumentów dłużnych nienotowanych na aktywnym rynku w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych,
- dla terminowych instrumentów pochodnych (forward) w oparciu o analizę modelu matematycznego.

Grupa zawiera transakcje zabezpieczające przepływy pieniężne z udziałem instrumentów pochodnych, w skład których wchodzi przede wszystkim walutowe kontrakty terminowe typu forward, ponadto opcje i transakcje IRS w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut i stóp procentowych. Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Spółki Grupy wykorzystują do ustalenia wartości godziwej tych instrumentów finansowych wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawierane są te kontrakty. Do rozliczenia kontraktów terminowych zawartych od 2013 roku Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń, zgodnie, z którą skutki wyceny instrumentu zabezpieczającego w części uznanej za efektywne zabezpieczenie odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny, część nieefektywna instrumentu zabezpieczającego jest odnoszona w koszty finansowe lub przychody finansowe. Część ujęta w kapitale z aktualizacji wyceny zostaje odniesiona na wynik finansowy w momencie, w którym zabezpieczone przyszłe zobowiązanie lub planowana transakcja powodują powstanie przychodów lub kosztów. Jeśli w wyniku realizacji zabezpieczonej transakcji powstaną aktywa lub zobowiązania, to z chwilą wprowadzenia do ksiąg rachunkowych ich wartość początkowa jest korygowana o zyski lub straty z przeszacowania instrumentu zabezpieczającego ujęte dotychczas w kapitale z aktualizacji wyceny. Wynik z wyceny instrumentu zabezpieczającego jest wyksięgowany z kapitału i podwyższa lub obniża wartość początkową tych składników.

Instrumenty pochodne nieobjęte rachunkowością zabezpieczeń wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej oraz przy użyciu modeli matematycznych. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

Grupa klasyfikuje zasady pomiaru wartości godziwej wykorzystując poniższą hierarchię odzwierciedlającą wagę danych źródłowych wykorzystywanych do wyceny:

- poziom 1: kwotowania (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- poziom 2: dane źródłowe inne niż kwotowania zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośredni (pochodne cen),
- poziom 3: dane źródłowe dla aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane źródłowe nieobserwowalne).

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą obligacje, kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, pożyczki, umowy leasingu finansowego. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Wszystkie pozostałe aktywa finansowe, niebędące pożyczkami i wierzytelnościami Grupy oraz aktywami finansowymi w jednostkach podporządkowanych, są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Spółki Grupy mają stanowczy zamiar i są w stanie utrzymać je w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

Grupa wycenia te aktywa finansowe według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Dopuszcza się stosowanie uproszczonych metod wyceny, jeżeli nie powoduje to zniekształcenia informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. W takiej sytuacji inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są w momencie początkowego ujęcia w kwocie wymaganej zapłaty, a w okresie późniejszym, w tym w okresach sprawozdawczych, w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

## WARTOŚĆ BILANSOWA

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań:

### Stan na dzień 31-12-2015r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa / zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa / zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 651 187,52	-	-	-	-	<b>2 651 187,52</b>
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	55 352 327,79	-	-71 046 409,29	<b>-15 694 081,50</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	182 521 049,41	-	-	<b>182 521 049,41</b>
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	-	53 749 420,83	-	-	<b>53 749 420,83</b>
Pożyczki udzielone	-	-	39 571 814,78	-	-	<b>39 571 814,78</b>
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-100 844,73	-	<b>-100 844,73</b>
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-2 092 090,02	-	1 924 313,70	-	<b>-167 776,32</b>
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-79 167 494,33	<b>-79 167 494,33</b>
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-19 626 696,24	<b>-19 626 696,24</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-236 615 834,51	<b>-236 615 834,51</b>
	<b>2 651 187,52</b>	<b>-2 092 090,02</b>	<b>331 194 612,81</b>	<b>1 823 468,97</b>	<b>-406 456 434,37</b>	<b>-72 879 255,09</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek



**Stan na dzień 31-12-2014r.**

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa / zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa / zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 651 187,52	-	-	-	-	<b>2 651 187,52</b>
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	44 210 017,20	-	-60 185 501,48	<b>-15 975 484,28</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	137 026 003,98	-	-	<b>137 026 003,98</b>
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	-	61 327 899,47	-	-	<b>61 327 899,47</b>
Pożyczki udzielone	-	-	20 296 325,17	-	-	<b>20 296 325,17</b>
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-294 822,30	-	<b>-294 822,30</b>
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	719 520,00	-	-	-	<b>719 520,00</b>
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-65 501 795,39	<b>-65 501 795,39</b>
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-15 747 196,06	<b>-15 747 196,06</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-212 229 355,33	<b>-212 229 355,33</b>
	<b>2 651 187,52</b>	<b>719 520,00</b>	<b>262 860 245,82</b>	<b>-294 822,30</b>	<b>-353 663 848,26</b>	<b>-87 727 717,22</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Za okres od 01-01-2014 do 31-12-2015	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	-	-	1 810 359,83	-	- 3 867 078,72	- 2 056 718,89
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-	-	- 2 571 407,41	-	987 497,70	- 1 583 909,71
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	- 3 716 231,66	-	-	- 3 716 231,66
Zyski/straty z tytułu wyceny	386 384,92	- 2 092 090,02	2 827 854,28	450 740,27	- 791 379,42	781 510,03
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-	7 759 925,00	-	- 189 960,78	-	7 569 964,22
<b>Ogółem</b>	<b>386 384,92</b>	<b>5 667 834,98</b>	<b>- 1 649 424,96</b>	<b>260 779,49</b>	<b>- 3 670 960,44</b>	<b>994 613,99</b>

Za okres od 01-01-2014 do 31-12-2014	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	-	-	1 085 081,63	-	- 2 834 565,58	- 1 749 483,95
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-	-	662 880,74	-	- 237 862,60	425 018,14
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	- 5 730 528,38	-	-	- 5 730 528,38
Zyski/straty z tytułu wyceny	2 592 920,88	719 519,00	1 477 184,93	- 1 594 378,41	- 1 255 707,98	1 939 538,42
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-	1 725 180,00	-	- 90 289,48	-	1 634 890,52
<b>Ogółem</b>	<b>2 592 920,88</b>	<b>2 444 699,00</b>	<b>- 2 505 381,08</b>	<b>- 1 684 667,89</b>	<b>- 4 328 136,16</b>	<b>- 3 480 565,25</b>

## Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	31-12-2015			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Nieruchomość inwestycyjna*	-	1 714 284,83	-	1 714 284,83
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
<b>Razem</b>	-	1 714 284,83	-	1 714 284,83

\* Nieruchomość inwestycyjna została wyceniona przez rzeczoznawcę w podejściu porównawczym, metodą korygowanej ceny średniej.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	31-12-2014			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Nieruchomość inwestycyjna*	-	22 064 000,00	-	22 064 000,00
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	2 000 686,08	-	2 000 686,08
<b>Razem</b>	-	24 064 686,08	-	24 064 686,08

\* Nieruchomość inwestycyjna została wyceniona przez rzeczoznawcę według podejścia porównawczego - metoda porównywania parami.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	31-12-2015			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	100 844,73	-	100 844,73
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	167 776,32	-	167 776,32
<b>Razem</b>	-	268 621,05	-	268 621,05

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	31-12-2014			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	294 822,30	-	294 822,30
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
<b>Razem</b>	-	294 822,30	-	294 822,30

## Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
<b>- wyceniane przez wynik finansowy</b>	-	-	-	-
Forward	-	-	-	-
Opcja	-	-	-	-
IRS	-	-	100 844,73	294 822,30
<b>RAZEM:</b>	-	-	<b>100 844,73</b>	<b>294 822,30</b>

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
<b>- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń</b>	-	-	-	-
Forward	-	2 000 686,08	167 776,32	-
<b>RAZEM:</b>	-	<b>2 000 686,08</b>	<b>167 776,32</b>	-

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiła 30.000 tysięcy NOK oraz 61.800 tysięcy EUR.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi od 29 do 578 dni. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku zysków i strat odpowiednio jako przychody lub koszty finansowe.

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	31-12-2015	31-12-2014
-poniżej 1 roku	-	2 000 686,08
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	-	-
<b>Razem:</b>	-	<b>2 000 686,08</b>

Zobowiązania finansowe z tytułu forwardu i transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	31-12-2015	31-12-2014
-poniżej 1 roku	156 693,96	-
-od 1 do 3 lat	111 927,09	294 822,30
-od 3 do 5 lat	-	-
<b>Razem:</b>	<b>268 621,05</b>	<b>294 822,30</b>

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylińska  
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki  
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki  
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek  
Członek ZarząduJan Piotrowski  
Członek Zarządu

## 6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 6.1. Rzeczowe aktywa trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Środki trwałe	75 996 180,20	64 786 912,38
- grunty	6 817 410,16	2 755 232,37
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	38 217 471,91	35 944 633,28
- urządzenia techniczne i maszyny	21 895 831,08	18 678 924,99
- środki transportu	6 565 330,90	5 183 167,56
- inne środki trwałe	2 500 136,15	2 224 954,18
Środki trwałe w budowie	6 082,54	195 662,40
<b>RAZEM</b>	<b>76 002 262,74</b>	<b>64 982 574,78</b>

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2015 r.</b>	<b>2 788 363,02</b>	<b>43 344 129,50</b>	<b>34 684 115,43</b>	<b>14 019 895,85</b>	<b>4 466 064,93</b>	<b>195 662,40</b>	<b>99 498 231,13</b>
Zwiększenia( z tytułu)	4 081 109,59	5 323 364,50	8 418 133,09	4 568 909,91	1 657 293,23	358 848,68	24 407 659,00
- zakup	-	-	674 905,01	-	387 215,31	352 766,14	1 414 886,46
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	240 567,59	94 580,00	-	125 576,34	-	460 723,93
- leasing	-	-	4 328 495,67	1 959 901,48	-	-	6 288 397,15
- przejęcie kontroli	4 081 109,59	5 082 796,91	3 320 152,41	2 609 008,43	1 144 501,58	6 082,54	16 243 651,46
Zmniejszenia	-	1 395 311,20	1 676 461,13	1 273 559,25	267 655,07	548 428,54	5 161 415,19
- sprzedaż	-	1 395 311,20	920 413,90	616 838,72	48 242,54	-	2 980 806,36
- likwidacja i inne	-	-	756 047,23	656 720,53	219 412,53	87 704,61	1 719 884,90
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	460 723,93	460 723,93
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2015 r.</b>	<b>6 869 472,61</b>	<b>47 272 182,80</b>	<b>41 425 787,39</b>	<b>17 315 246,51</b>	<b>5 855 703,09</b>	<b>6 082,54</b>	<b>118 744 474,94</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2015 r.</b>	<b>33 130,65</b>	<b>7 399 496,22</b>	<b>15 959 760,44</b>	<b>8 826 269,29</b>	<b>2 241 110,75</b>	-	<b>34 459 767,35</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	18 931,80	2 350 587,46	4 712 455,42	2 912 437,58	1 298 953,11	-	11 293 365,37
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 460 986,37	3 488 908,29	1 773 922,90	718 711,39	-	7 461 460,75
- przejęcie kontroli	-	889 601,09	1 223 547,13	1 138 514,68	580 241,72	-	3 831 904,62
Zmniejszenia:	-	695 372,79	1 175 376,55	993 451,26	184 496,92	-	3 048 697,52
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	695 372,79	1 175 376,55	993 451,26	184 496,92	-	3 048 697,52
<b>UMORZENIE 31.12.2015 r.</b>	<b>52 062,45</b>	<b>9 054 710,89</b>	<b>19 496 839,31</b>	<b>10 745 255,61</b>	<b>3 355 566,94</b>	-	<b>42 704 435,20</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2015 r.</b>	<b>2 755 232,37</b>	<b>35 944 633,28</b>	<b>18 724 354,99</b>	<b>5 193 626,56</b>	<b>2 224 954,18</b>	<b>195 662,40</b>	<b>65 038 463,78</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2015 r.</b>	-	-	<b>45 430,00</b>	<b>10 459,00</b>	-	-	<b>55 889,00</b>
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	12 313,00	5 799,00	-	-	18 112,00
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2015 r.</b>	-	-	<b>33 117,00</b>	<b>4 660,00</b>	-	-	<b>37 777,00</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2015 r.</b>	<b>2 755 232,37</b>	<b>35 944 633,28</b>	<b>18 678 924,99</b>	<b>5 183 167,56</b>	<b>2 224 954,18</b>	<b>195 662,40</b>	<b>64 982 574,78</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2015 r.</b>	<b>6 817 410,16</b>	<b>38 217 471,91</b>	<b>21 895 831,08</b>	<b>6 565 330,90</b>	<b>2 500 136,15</b>	<b>6 082,54</b>	<b>76 002 262,74</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2014 r.</b>	<b>2 693 810,48</b>	<b>42 522 086,70</b>	<b>33 703 395,28</b>	<b>13 119 776,84</b>	<b>3 151 092,63</b>	<b>504 126,49</b>	<b>95 694 288,42</b>
<b>Zwiększenia( z tytułu)</b>	<b>94 552,54</b>	<b>962 642,80</b>	<b>1 843 297,75</b>	<b>1 748 007,64</b>	<b>1 480 196,60</b>	<b>1 167 748,05</b>	<b>7 296 445,38</b>
- Zakup	-	100 885,60	533 179,55	220 210,00	1 030 819,49	1 167 748,05	3 052 842,69
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	406 046,39	380 570,51	-	449 037,63	-	1 235 654,53
- leasing	-	-	929 547,69	1 527 797,64	339,48	-	2 457 684,81
- inne przyjęcia	94 552,54	455 710,81	-	-	-	-	550 263,35
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>140 600,00</b>	<b>862 577,60</b>	<b>847 888,63</b>	<b>165 224,30</b>	<b>1 476 212,14</b>	<b>3 492 502,67</b>
- sprzedaż	-	-	64 361,60	527 883,38	141 633,34	-	733 878,32
- likwidacja i inne	-	140 600,00	798 216,00	320 005,25	23 590,96	240 557,61	1 522 969,82
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	1 235 654,53	1 235 654,53
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2014 r.</b>	<b>2 788 363,02</b>	<b>43 344 129,50</b>	<b>34 684 115,43</b>	<b>14 019 895,85</b>	<b>4 466 064,93</b>	<b>195 662,40</b>	<b>99 498 231,13</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2014 r.</b>	<b>14 198,85</b>	<b>6 077 052,41</b>	<b>13 802 986,86</b>	<b>7 795 729,10</b>	<b>1 947 404,50</b>	<b>-</b>	<b>29 637 371,72</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)							
<b>Zwiększenia</b>	<b>18 931,80</b>	<b>1 366 967,65</b>	<b>2 937 609,82</b>	<b>1 673 088,39</b>	<b>448 656,22</b>	<b>-</b>	<b>6 445 253,88</b>
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 366 967,65	2 937 609,82	1 673 088,39	448 656,22	-	6 445 253,88
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>-</b>	<b>44 523,84</b>	<b>780 836,24</b>	<b>642 548,20</b>	<b>154 949,97</b>	<b>-</b>	<b>1 622 858,25</b>
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	44 523,84	780 836,24	642 548,20	154 949,97	-	1 622 858,25
<b>UMORZENIE 31.12.2014r.</b>	<b>33 130,65</b>	<b>7 399 496,22</b>	<b>15 959 760,44</b>	<b>8 826 269,29</b>	<b>2 241 110,75</b>	<b>-</b>	<b>34 459 767,35</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2014 r.</b>	<b>2 679 611,63</b>	<b>36 445 034,29</b>	<b>19 900 408,42</b>	<b>5 324 047,74</b>	<b>1 203 688,13</b>	<b>504 126,49</b>	<b>66 056 916,70</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45 430,00</b>	<b>10 459,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55 889,00</b>
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45 430,00</b>	<b>10 459,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55 889,00</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2014 r.</b>	<b>2 679 611,63</b>	<b>36 445 034,29</b>	<b>19 854 978,42</b>	<b>5 313 588,74</b>	<b>1 203 688,13</b>	<b>504 126,49</b>	<b>66 001 027,70</b>
<b>ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2014 r.</b>	<b>2 755 232,37</b>	<b>35 944 633,28</b>	<b>18 678 924,99</b>	<b>5 183 167,56</b>	<b>2 224 954,18</b>	<b>195 662,40</b>	<b>64 982 574,78</b>

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6 315 489,26	5 851 425,13
- działalność budowlana kubaturowa	968 484,30	752 684,95
- działalność budowlana drogowa	3 172 541,88	2 764 730,51
- działalność developerska	86 162,01	139 334,82
- działalność – budownictwo modułowe	2 088 301,07	2 194 674,85
Koszty sprzedaży	13 142,62	-
Koszty ogólnego zarządu	1 132 828,87	593 828,75
<b>RAZEM</b>	<b>7 461 460,75</b>	<b>6 445 253,88</b>

Jednostki Grupy jako leasingobiorcy używają na podstawie umów leasingu finansowego następujące rzeczowe aktywa trwałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2015		31-12-2014	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	8 976 758,54	6 952 747,25	4 466 683,09	2 764 667,24
Środki transportu	7 884 064,17	5 470 131,39	4 142 546,45	3 144 991,83
Inne środki trwałe	654 959,54	256 438,66	430 171,60	309 872,98
<b>RAZEM</b>	<b>17 515 782,25</b>	<b>12 679 317,30</b>	<b>9 039 401,14</b>	<b>6 219 532,05</b>

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Własne	63 316 862,90	58 567 380,33
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	12 679 317,30	6 219 532,05
- umowy leasingu	12 679 317,30	6 219 532,05
<b>RAZEM</b>	<b>75 996 180,20</b>	<b>64 786 912,38</b>

Spółki Grupy nie użytkują środków trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 31.12.2015 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 65 869 001,70 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 37 652 152,00 zł. Na dzień 31.12.2015 r. wykorzystanie kredytów wynosiło 7 393 233,30 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 47 225 561,98 zł.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 31.12.2014 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 56 756 539,66 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 33 072 752,00 zł. Na dzień 31.12.2014 r. wykorzystanie kredytów wynosiło 10 119 395,51 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 40 886 376,76 zł.

Łączna wartość otrzymanych bądź należnych odszkodowań w odniesieniu do tych środków trwałych, które utraciły na wartości lub zostały utracone w poszczególnych okresach sprawozdawczych wynosi:

- Za rok zakończony 31-12-2015 - 18 896,80 zł
- Za rok zakończony 31-12-2014 - 9 113,37 zł



## 6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Koszty zakończonych prac rozwojowych	292 785,09	144 164,98
Wartość firmy	6 690 107,46	5 645 510,98
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	507 542,08	507 263,94
- oprogramowanie komputerowe	250 849,39	232 699,43
- inne wartości niematerialne w tym licencje	256 692,69	274 564,51
WN w budowie	1 359 090,20	388 165,83
<b>RAZEM</b>	<b>8 849 524,83</b>	<b>6 685 105,73</b>

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>8 291 656,96</b>	<b>8 458 308,72</b>
- w tym: WN w budowie	388 165,83	-
<b>Zwiększenia</b>	<b>3 150 648,56</b>	<b>809 371,57</b>
- zakup	187 299,08	137 520,74
- przyjęcia z WN w budowie	225 022,73	141 842,50
- zakup na WN w budowie	1 491 733,91	354 993,19
- przejęcie kontroli	1 115 229,30	-
- inne zwiększenia	131 363,54	175 015,14
<b>Zmniejszenia</b>	<b>686 348,99</b>	<b>976 023,33</b>
- likwidacja	22 106,00	834 180,83
- przekazanie z WN w budowie	225 022,73	141 842,50
- inne korekty	439 220,26	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>10 755 956,53</b>	<b>8 291 656,96</b>
- w tym: WN w budowie	1 359 090,20	388 165,83
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>1 606 551,23</b>	<b>1 937 122,56</b>
Umorzenie za okres	299 880,47	- 330 571,33
Zwiększenia	321 985,94	336 015,75
- amortyzacja bieżąca	269 533,07	336 015,75
- przejęcie kontroli	52 452,87	-
Zmniejszenia:	22 105,47	666 587,08
- umorzenie zlikwidowanych WN	22 105,47	666 587,08
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>1 906 431,70</b>	<b>1 606 551,23</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>8 849 524,83</b>	<b>6 685 105,73</b>

Amortyzacja wartości niematerialnych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	147 811,82	133 477,11
Koszty ogólnego zarządu	121 721,25	202 538,64
<b>RAZEM</b>	<b>269 533,07</b>	<b>336 015,75</b>

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów Spółki Grupy wytworzyły we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Własne	8 849 524,83	6 685 105,73
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>8 849 524,83</b>	<b>6 685 105,73</b>

Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2014 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

W 2015 głównym składnikiem wartości niematerialnych była wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie oddział drogowy w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł i 3 674 932,90 zł. oraz nabycia Budrex-Kobi Sp. z o.o. w kwocie 1 056 851,38 zł.

W roku 2014 głównym składnikiem wartości niematerialnych była wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie oddział drogowy w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł i 3 674 932,90 zł.

W związku z niewykorzystaniem oraz zmianą nazwy Oddział Makbud na Oddział Drogowy w 2014 roku odpisano w koszty wartość znaku firmowego Makbud.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firmy przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 5,04%. Analiza ta została oparta o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezidualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonych przez Spółkę dominującą testów na ocenę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2015 roku na kwotę 35 971 tys. zł.

### 6.3. Prawo wieczystego użytkowania gruntów

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU</b>	<b>2 984 128,95</b>	<b>2 984 128,95</b>
Zwiększenia:	-	-
Zmniejszenia:	155 974,00	-
- sprzedaż	155 974,00	-
<b>WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU</b>	<b>2 828 154,95</b>	<b>2 984 128,95</b>
<b>UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU</b>	<b>1 216 763,10</b>	<b>1 067 556,65</b>
Umorzenie za okres	40 024,53	149 206,45
Zwiększenia:	142 707,52	149 206,45
- amortyzacja bieżąca	142 707,52	149 206,45
Zmniejszenia:	102 682,99	-
- sprzedaż	102 682,99	-
<b>UMORZENIE NA KONIEC ROKU</b>	<b>1 256 787,63</b>	<b>1 216 763,10</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU</b>	<b>1 571 367,32</b>	<b>1 767 365,85</b>

### 6.4. Nieruchomość inwestycyjna

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2015	31-12-2014
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	22 064 000,00	22 064 000,00
<b>Zwiększenie stanu, z tytułu:</b>	<b>1 714 284,83</b>	-
- przejęcie kontroli	1 711 029,38	-
- przeszacowanie do wartości godziwej	3 255,45	-
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>22 064 000,00</b>	-
- przekwalifikowanie na zapas	22 064 000,00	-
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>1 714 284,83</b>	<b>22 064 000,00</b>

W 2015 roku Zarząd Spółki Wola House Sp. z o.o. - w związku z wznowieniem realizacji przedsięwzięcia developerskiego pod roboczą nazwą „Wola House” na znajdującej się w użytkowaniu wieczystym Spółki nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Prymasa Tysiąclecia 79, -podjął decyzję w drodze uchwały w dniu 01.01.2015, że wyżej wskazana nieruchomość z dniem 1 stycznia 2015 roku przestaje być utrzymywana przez Spółkę w celu osiągania długoterminowych korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu jej wartości godziwej i w związku z tym nieruchomość ta stanowi składnik zapasów Spółki przeznaczony do sprzedaży po zrealizowaniu przedsięwzięcia developerskiego.

Wartość nieruchomości inwestycyjnej w przejętej spółce Budrex-Kobi Sp. z o.o. została ujęta w wartości godziwej na podstawie wyceny rzeczoznawcy w podejściu porównawczym metodą korygowanej ceny średniej.

W 2014 roku wartość nieruchomości inwestycyjnej została ujęta w wartości godziwej na podstawie aktualizacji z dnia 20.12.2014 r. operatu szacunkowego dokonanej 31.12.2013 r. przez rzeczoznawcę majątkowego. Wyceny dokonano metodą porównywania parami.

## 6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Należności z tytułu dostaw i usług	167 009 842,44	122 873 204,43
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 019 404,87	9 062 271,08
Inne należności niefinansowe	3 415 714,23	2 493 553,45
Inne należności finansowe i inwestycyjne	-	521 471,23
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	10 822 914,87	27 337 879,38
- na zakup towarów, materiałów i usług	10 822 914,87	27 337 879,38
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM</b>	<b>191 267 876,41</b>	<b>162 288 379,57</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	18 129 871,66	14 894 459,03
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM</b>	<b>209 397 748,07</b>	<b>177 182 838,60</b>

Należności z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
a) do 1 miesiąca	72 784 314,66	47 809 069,86
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	47 607 762,09	38 884 488,19
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 193 723,04	1 486 038,22
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	53 185,50	980 703,51
e) powyżej 1 roku	689 273,09	392 397,87
f) należności przeterminowane (brutto)	59 895 025,01	48 166 282,99
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO</b>	<b>184 223 283,39</b>	<b>137 718 980,64</b>
g) odpisy aktualizujące wartość należności	17 213 440,95	14 845 776,21
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>167 009 842,44</b>	<b>122 873 204,43</b>

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30 - 60 - dniowy termin płatności.

Na 31 grudnia 2015 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 17 213 440,95 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały przedstawione w nocie 6.6. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej lub finansowej, w zależności od rodzaju należności.

Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane – z podziałem na należności niespłacone w okresie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
a) do 1 miesiąca	18 820 135,86	14 603 746,01
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	13 571 539,25	2 541 844,20
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 310 318,75	2 160 620,20
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 970 272,00	3 703 309,97
e) powyżej 1 roku	22 222 759,15	25 156 762,61
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO</b>	<b>59 895 025,01</b>	<b>48 166 282,99</b>
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	17 213 440,95	14 845 776,21
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>42 681 584,06</b>	<b>33 320 506,78</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2015	31-12-2014
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>191 267 876,41</b>	<b>162 288 379,57</b>
- od jednostek powiązanych należności nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	623 682,22	464 427,25
- od pozostałych jednostek	190 644 194,19	161 823 952,32
<b>Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)</b>	18 129 871,66	14 894 459,03
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>209 397 748,07</b>	<b>177 182 838,60</b>

Struktura walutowa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2015		31-12-2014	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	140 141 756,51	x	114 763 531,06
- USD	100,00	347,72	100,00	347,72
- EUR	8 967 983,99	45 850 002,76	7 761 563,72	26 116 083,10
- RUB	10 543 813,80	560 404,97	29 954 279,29	1 541 637,11
- NOK	10 534 120,24	4 697 947,33	41 673 965,69	19 748 366,25
- BYR	60 440 228,00	17 417,12	370 209 894,00	118 414,33
<b>RAZEM</b>	<b>x</b>	<b>191 267 876,41</b>	<b>x</b>	<b>162 288 379,57</b>

Zaliczki są prezentowane wg kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu dokonanych odpisów aktualizujących wartość należności wątpliwych. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

- na dzień bilansowy 31.12.2015r. od dwóch kontrahentów należność przekroczyły 10% należności ogółem i wynosiły 18,03% i 15,67% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31.12.2014 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 10,31% stanu należności na ten dzień.

## 6.6. Odpisy aktualizujące

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>17 887 099,62</b>	<b>12 126 708,52</b>
- środki trwałe	55 889,00	55 889,00
- zapasy	1 293 369,50	1 263 506,78
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 894 459,03	9 347 330,65
- pożyczki	385 900,00	202 500,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 257 482,09	1 257 482,09
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>6 249 878,94</b>	<b>7 108 970,97</b>
- zapasy	137 991,36	962 759,04
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 708 218,59	5 962 811,93
- pożyczki	19 745,82	183 400,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	723 023,17	-
- środki pieniężne	660 900,00	-
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>2 516 025,08</b>	<b>1 348 579,87</b>
- środki trwałe	18 112,00	-
- zapasy	659 592,92	932 896,32
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 472 805,96	415 683,55
- kaucje z tytułu umów o budowę	365 514,20	-
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM</b>	<b>21 620 953,48</b>	<b>17 887 099,62</b>
- środki trwałe	37 777,00	55 889,00
- zapasy	771 767,94	1 293 369,50
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 129 871,66	14 894 459,03
- pożyczki	405 645,82	385 900,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 614 991,06	1 257 482,09
- środki pieniężne	660 900,00	-

## 6.7. Zapasy

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Materiały	10 221 204,04	11 443 635,66
Półprodukty i produkty w toku	9 667 614,87	8 455 354,81
Produkty gotowe	46 533 873,16	48 022 493,78
Towary	79 712 238,97	40 672 201,92
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>146 134 931,04</b>	<b>108 593 686,17</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	771 767,94	1 293 369,50
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>145 363 163,10</b>	<b>107 300 316,67</b>

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w Nocie 6.6.

Na dzień 31.12.2015 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2014 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 56 365 666,31 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu, nie niższej niż 160 716 900,00 zł. Na dzień 31.12.2014 roku zobowiązanie z tytułu tego kredytu wyniosło 8 500 000,00 zł.

W roku 2015 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31.12.2015 wynosi 46,3 mln. zł.

W okresie 01.01.2015-31.12.2015. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 84 035 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

## 6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2015		31-12-2014	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	115 184 165,33	x	103 917 663,92
- EUR	2 402 802,21	10 239 541,62	4 147 809,70	17 679 209,28
- USD	737,69	2 877,80	864,45	3 031,80
- RUB	840 645,82	44 386,09	8 957 641,23	539 249,99
- NOK	11 500 399,09	5 095 826,83	8 270 314,79	3 915 994,05
-BYR	16 441 856,00	3 452,79	40 169 053,00	12 813,93
<b>RAZEM</b>	<b>x</b>	<b>130 570 250,46</b>	<b>x</b>	<b>126 067 962,97</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY ŚRODKI PIENIĘŻNE</b>		660 900,00		-
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>129 909 350,46</b>		<b>126 067 962,97</b>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31.12.2015 r. wynosi 126 909 350,46 zł. Wykazany w 2015 roku odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków dotyczących możliwości wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w OAO AKB „Probiznesbank”- w upadłości. UNIBEP S.A. zgłosiła swoje wierzytelności i zostały one przyjęte i potwierdzone przez syndyka.

## 6.9. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:</b>	<b>2 198 214,86</b>	<b>1 269 071,01</b>
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	1 656 607,70	1 206 833,27
- ubezpieczenia OC, ubezpieczenie mienia	40 289,94	-
- certyfikaty	381 983,24	-
- pozostałe	119 333,98	62 237,74
<b>b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:</b>	<b>17 221,92</b>	<b>145 982,21</b>
- prowizje-emisja obligacji	17 221,92	145 982,21
<b>RAZEM</b>	<b>2 215 436,78</b>	<b>1 415 053,22</b>

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:</b>	<b>1 942 922,60</b>	<b>1 670 046,86</b>
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	749 325,25	443 730,95
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	296 728,05	275 665,43
- prenumerata, abonament, energia	178 976,94	37 287,35
- materiały reklamowe	-	198 976,61
- prowizja od pośrednictwa w sprzedaży	92 504,12	330 702,85
- certyfikaty	5 041,80	145 534,65
- pozostałe	620 346,44	238 149,02
<b>b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:</b>	<b>113 504,22</b>	<b>128 416,79</b>
- prowizje-emisja obligacji	113 504,22	128 416,79
<b>c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:</b>	<b>7 817 416,25</b>	<b>5 601 049,91</b>
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	7 817 416,25	5 601 049,91
<b>RAZEM</b>	<b>9 873 843,07</b>	<b>7 399 513,56</b>

## 6.10. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2015
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	20 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.10.2011	0,00 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 3M+ marża	30.06.2013	0,00 zł
Portus Investment Sp. z o.o.	08.11.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	11.01.2016	2 070 048,49 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	4 151 318,60 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	3 200 000,00 NOK / 1 417 920,00 zł	NIBOR 6M+ marża	08.03.2017	1 452 968,78 zł
Seljedalen AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 215 500,00 zł	NIBOR 6M+ marża	17.09.2017	2 235 433,12 zł
Seljedalen AS	11.12.2015	735 000,00 NOK / 325 678,25 zł	NIBOR 6M+ marża	28.02.2016	325 929,02 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 215 500,00 zł	NIBOR 6M+ marża	31.12.2016	2 235 655,93 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	30.09.2015	4 089 385,92 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	4 152 112,64 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary S.K.	pożyczki udzielane od 24.11.2014 do 14.10.2015	2 565 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017 dla wszystkich pożyczek	1 892 577,87 zł
MD INWESTYCJE Sp. z o.o.	13.03.2015	30 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	31 425,98 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 S.K.A.	30.09.2015	3 149 581,85 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	3 208 406,15 zł
Monday Development S.A.	29.12.2014	1 059 319,69 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	1 090 928,83 zł
Monday Solacz Sp. z o.o.	16.12.2015	115 238,85 zł	WIBOR 1M+ marża	31.08.2016	115 556,93 zł
Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp. Komandytowa	18.12.2015	1 620 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	01.05.2018	1 620 000,00 zł
Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp. Komandytowa	30.12.2015	120 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	01.05.2018	120 861,20 zł
Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp. Komandytowa	31.08.2015	20 000 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	01.05.2018	14 868 591,24 zł
<b>Razem</b>					<b>39 571 814,78</b>

Zwiększenie o 19 745,82 odpisu aktualizującego pożyczki wynikało z przeniesienia objętych uprzednio odpisem odsetek od pożyczki udzielonej Galerii KUTNO Sp. z o.o. z należności finansowych na pożyczki udzielone.

W 2014 roku utworzono odpis aktualizujący w kwocie 183 400,00 zł dotyczący pożyczki udzielonej Galerii KUTNO Sp. z o.o.

## 6.11. Kapitały

Strukturę własnościową kapitału podstawowego na poszczególne prezentowane w sprawozdaniu finansowym dni bilansowe przedstawiają poniższe tabele.

Kapitał podstawowy Spółki dominującej dzieli się na 35 070 634 (słownie: trzydzieści pięć milionów siedemdziesiąt tysięcy sześćset trzydzieści cztery) akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2015		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 792 000	579 200,00	16,52%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
Free float	9 917 355	991 735,50	28,27%
<b>RAZEM</b>	<b>35 070 634</b>	<b>X</b>	<b>100,00%</b>

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2014		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Zofia Mikołuszko	9 179 646	917 964,60	26,17%
Zofia Iwona Stajkowska	6 000 000	600 000,00	17,11%
Beata Maria Skowrońska	5 831 000	583 100,00	16,63%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
Free float	10 641 068	1 064 106,80	30,34%
<b>RAZEM</b>	<b>35 070 634</b>	<b>X</b>	<b>100,00%</b>

Skład akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

IMIĘ I NAZWISKO	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	25,09%	8 800 000	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	14,26%	5 000 000	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 792 000	16,52%	5 792 000	16,52%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	6,11%	2 142 359	6,11%
Free float	9 917 355	28,27%	9 917 355	28,27%
<b>RAZEM</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych.  
Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2014 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

Wykazywany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej powstał w wyniku:

- emisja akcji Spółki na GPW – 57 113 921,99 zł.
- sprzedaży akcji własnych – 2 312 569,03 zł.
- objęcia akcji w ramach Programu Motywacyjnego – 2 727 270 zł.
- pokrycie straty w spółce zależnej – (-) 1 248 482,80 zł.

## 6.12. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

W chwili obecnej nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez akcjonariuszy w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich akcji Spółki dominującej.

## 6.13. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	2015-12-31	2014-12-31
<b>DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>57 957 205,41</b>	<b>37 956 538,14</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów	1 162 063,10	3 285 827,60
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 464 382,84	2 997 564,74
- zobowiązania z tytułu obligacji	50 218 832,38	31 378 323,50
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	111 927,09	294 822,30
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>21 678 909,97</b>	<b>27 840 079,55</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	4 212 117,20	-
- zobowiązania z tytułu kredytów	3 019 053,00	15 333 567,91
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 067 773,25	1 479 670,83
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	200 000,00	-
- zobowiązania z tytułu obligacji	11 023 272,56	11 026 840,81
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	156 693,96	-
<b>RAZEM</b>	<b>79 636 115,38</b>	<b>65 796 617,69</b>



## ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2015

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BGŻ BNP Paribas S.A	1 709 402,00 zł	85 588,96 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
NG Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 176 750,00 zł	0,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 0,00 zł	URIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	500 243,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (ii) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00041684/9, KW nr B11P/00093484/6 oraz KW nr B11P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny
PKO S.A	3 130 000,00 zł	576 231,14 zł	WIBOR 1M + marża	28.11.2018	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej zabudowanej mieszczącej się Białymstoku przy ul. Hełmańskiej 92 KW nr B11B/00076244/3 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku, pełnomocnictwo do rachunku kredytobiorcy w Banku, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	kredyt inwestycyjny

**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2014 r.**

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
<b>PKO BP S.A.</b>	4 536 000,00 zł	229 729,32 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
<b>BGŻ BNP Paribas S.A</b>	1 709 402,00 zł	291 244,74 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkownika wieczystego przystępującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
<b>BZ WBK S.A.</b>	3 547 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na konterenowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 firmy LINTEC GmbH&Co wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
<b>ING Bank Śląski S.A.</b>	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 180 350,00 zł	250 074,99 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 1 065 894,63 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
<b>ING Bank Śląski S.A.</b>	4 100 000,00 zł	1 698 958,91 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00041684/9, KW nr B11P/00093484/6 oraz KW nr B11P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny

## ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2015

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	11 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	24.09.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	10.03.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	229 762,35 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BGŻ BNP Paribas S.A.	1 709 402,00 zł	205 930,22 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przystępującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 176 750,00 zł	250 078,01 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 1 065 707,44 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	1 202 052,99 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00041684/9, KW nr B11P/00093484/6 oraz KW nr B11P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny
PKO BP S.A.	2 000 000,00 zł	0 zł	WIBOR 1M + marża	29.06.2016	Weksel in blanco	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO S.A.	5 000 000,00	3 212 117,20 zł	WIBOR 1M + marża	28.03.2016r	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej zabudowanej mieszczącej się Białymstoku przy ul. Hetmańskiej 92 KW nr B11B/00076244/3wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku, pełnomocnictwo do rachunku kredytobiorcy w Banku, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	w rachunku bieżącym
PKO S.A.	1 000 000,00	1 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.03.2016r	weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku, pełnomocnictwo do rachunku kredytobiorcy w Banku, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	kredyt zaliczka
PKO S.A.	3 130 000,00	315 600,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.11.2018r	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej zabudowanej mieszczącej się Białymstoku przy ul. Hetmańskiej 92 KW nr B11B/00076244/3wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku, pełnomocnictwo do rachunku kredytobiorcy w Banku, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	Inwestycyjny

## ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2014 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	13 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	24.09.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	15.09.2015	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym)
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2015	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2015	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	1 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	10.11.2015	Weksel własny in blanco	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie	20 500 000,00 zł	8 500 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2015	hipoteka umowna do kwoty 21.320.000,00 PLN obejmująca kapitał, odsetki i inne koszty od udzielonego kredytu na rzecz SBR Bank O/Szepietowo na nieruchomości gruntowej położonej w dzielnicy Białołęka, w m. st. Warszawie na działkach oznaczonych nr: 169, 62/8, 63/9, 66/4, 66/5, w obrębie ewidencyjnym numer 4-16-27, o łącznym obszarze 18.963 m2, stanowiącej własność LYKKE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 30 (REGON: 146233053), opisanej w KW nr WA3M/00443745/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, hipoteka umowna do kwoty 9.840.000,00 PLN obejmująca kapitał, odsetki i inne koszty od udzielonego kredytu na rzecz Warszawskiego Banku Spółdzielczego na nieruchomości gruntowej położonej w dzielnicy Białołęka, w m. st. Warszawie na działkach oznaczonych nr: 169, 62/8, 63/9, 66/4, 66/5, w obrębie ewidencyjnym numer 4-16-27, o łącznym obszarze 18.963 m2, stanowiącej własność LYKKE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 30 (REGON: 146233053), opisanej w KW nr WA3M/00443745/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, hipoteka umowna do kwoty 9.840.000,00 PLN obejmująca kapitał, odsetki i inne koszty od udzielonego kredytu na rzecz Banku Spółdzielczego w Piasecznie na nieruchomości gruntowej położonej w dzielnicy Białołęka, w m. st. Warszawie na działkach oznaczonych nr: 169, 62/8, 63/9, 66/4, 66/5, w obrębie ewidencyjnym numer 4-16-27, o łącznym obszarze 18.963 m2, stanowiącej własność LYKKE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 30 (REGON: 146233053), opisanej w KW nr WA3M/00443745/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, weksel in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez UNIDEVELOPMENT S.A. (REGON: 141412526) na rzecz SBR Bank O/Szepietowo, - weksel in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez UNIDEVELOPMENT S.A. (REGON: 141412526) na rzecz Warszawskiego Banku Spółdzielczego, - weksel in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez UNIDEVELOPMENT S.A. (REGON: 141412526) na rzecz Banku Spółdzielczego w Piasecznie,	kredyt developerski
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	689 032,67 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troczyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BGŻ BNP Paribas S.A.	1 709 402,00 zł	206 523,41 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkownika wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
BZ WBK S.A.	3 547 000,00 zł	497 149,78 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 180 350,00 zł	995 332,98 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 4 242 407,76 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr BI1P/00092594/3 oraz KW nr BI1P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	1 198 454,29 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (I) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00041684/9, KW nr BI1P/00093484/6 oraz KW nr BI1P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny

**WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2015r.**

Emitent	Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Unibep S.A.	Obligacje serii B2 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	11.000.000,00 zł / 110.000 sztuk po 100,00 zł	11.023.272,56 zł	WIBOR 6M+ marża	28.05.2013	28.05.2016
Unibep S.A.	Obligacje serii C 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł / 300.000 sztuk po 100,00 zł	29.915.818,62 zł	WIBOR 6M+ marża	02.06.2015	01.06.2018
Unidevelopment S.A.	Obligacje serii A 3-letnie zabezpieczone poręczeniem odsetkowe	20.000.000,00 zł / 20.000 sztuk po 1.000,00 zł	20.303.013,76 zł	WIBOR 6M+ marża	07.03.2014	07.03.2017

**WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2014r.**

Emitent	Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Unibep S.A.	Obligacje serii B1 2-letnie niezabezpieczone odsetkowe	11.000.000,00 zł / 110.000 sztuk po 100,00 zł	11.026.840,81 zł	WIBOR 6M+ marża	28.05.2013	28.05.2015
Unibep S.A.	Obligacje serii B2 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	11.000.000,00 zł / 110.000 sztuk po 100,00 zł	11.001.415,92 zł	WIBOR 6M+ marża	28.05.2013	28.05.2016
Unidevelopment S.A.	Obligacje serii A 3-letnie zabezpieczone poręczeniem Unibep S.A., odsetkowe	20.000.000,00 zł / 20.000 sztuk po 1.000,00 zł	20.376.907,58 zł	WIBOR 6M+ marża	07.03.2014	07.03.2017

Obligacje serii B2 oraz serii A są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.. Obligacje serii C są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A..

Data płatności odsetek obligacji serii B2: 28.05.2016.

Data płatności odsetek obligacji serii C: 02.06.2016, 02.12.2016, 02.06.2017, 01.12.2017, 01.06.2018.

Data płatności odsetek obligacji serii A: 07.03.2016, 07.09.2016, 07.03.2017.

Struktura zapadalności kredytów, pożyczek i obligacji długoterminowych przedstawia się w następujący sposób:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
a) powyżej 1 roku do 3 lat	51 380 895,48	34 664 151,10
b) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>51 380 895,48</b>	<b>34 664 151,10</b>

\* kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2015 r.

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Struktura umownych terminów wymagalności niezdyktowanych przepływów pieniężnych z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji przedstawia się w następujący sposób:

	31-12-2015		31-12-2014	
	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	18 254 442,76	18 182 445,20	26 360 408,72	26 353 373,13
b) powyżej 1 roku do 3 lat	51 380 895,48	51 190 372,00	34 664 151,10	34 285 775,00
c) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-	-	-
d) powyżej 5 lat	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>69 635 338,24</b>	<b>69 372 817,20</b>	<b>61 024 559,82</b>	<b>60 639 148,13</b>

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2015 r.:

Nazwa instytucji	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu	Niewykorzystana kwota na dzień	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Platność rat
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	11 000 000,00 zł	11 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.02.2009	24.09.2016	z wpływów na rachunek bieżący
BGŻ BPN Paribas S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	12.03.2015	10.03.2016	z wpływów na rachunek bieżący
BZ WBK S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.09.2006	21.09.2015	z wpływów na rachunek bieżący
Raiffeisen Bank Polska S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	10 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	22.05.2012	30.09.2016	z wpływów na rachunek bieżący
mBank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	2 000 000,00 zł	2 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	11.09.2012	29.06.2016	z wpływów na rachunek bieżący
PKO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	1 787 882,80	WIBOR 1M + marża	12.05.2003	28.03.2016	z wpływów na rachunek bieżący

W okresie sprawozdawczym żadna z umów kredytowych nie została wypowiedziana i nie było żądania przedterminowego wykupu obligacji.

## 6.14. Leasing

Jednostki Grupy posiadają zawarte umowy leasingu finansowego dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015		31-12-2014	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	3 415 996,45	3 067 773,25	1 668 438,86	1 479 670,83
- od 1 do 5 lat	6 960 269,54	6 464 382,84	3 173 005,75	2 997 564,74
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</b>	<b>10 376 265,99</b>	<b>9 532 156,09</b>	<b>4 841 444,61</b>	<b>4 477 235,57</b>
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-844 109,90		-364 209,04	
<b>Wartość bieżąca</b>	<b>9 532 156,09</b>	<b>9 532 156,09</b>	<b>4 477 235,57</b>	<b>4 477 235,57</b>

## 6.15. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU</b>	<b>958 633,00</b>	<b>739 667,00</b>
- odpawy emerytalne	891 835,00	691 050,00
- odpawy rentowe	66 798,00	48 617,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>327 493,00</b>	<b>218 966,00</b>
- odpawy emerytalne	190 951,00	200 785,00
- odpawy emerytalne - przejęcie kontroli	91 548,00	-
- odpawy rentowe	15 819,00	18 181,00
- odpawy rentowe - przejęcie kontroli	29 175,00	-
<b>b) wykorzystanie</b>	-	-
- odpawy emerytalne	-	-
- odpawy rentowe	-	-
<b>c) rozwiązanie</b>	<b>49 664,00</b>	-
- odpawy emerytalne	24 757,00	-
- odpawy rentowe	24 907,00	-
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>1 236 462,00</b>	<b>958 633,00</b>
- odpawy emerytalne	1 149 577,00	891 835,00
- odpawy rentowe	86 885,00	66 798,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU</b>	<b>116 804,00</b>	<b>35 893,00</b>
- odpawy emerytalne	104 999,00	26 242,00
- odpawy rentowe	11 805,00	9 651,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>94 343,62</b>	<b>162 733,75</b>
- odpawy emerytalne	77 229,62	160 579,75
- odpawy emerytalne - przejęcie kontroli	12 588,00	-
- odpawy rentowe	1 899,00	2 154,00
- odpawy rentowe - przejęcie kontroli	2 627,00	-
<b>b) wykorzystanie</b>	<b>102 846,62</b>	<b>81 822,75</b>
- odpawy emerytalne	102 846,62	81 822,75
- odpawy rentowe	-	-
<b>c) rozwiązanie</b>	<b>13 144,00</b>	-
- odpawy emerytalne	11 344,00	-
- odpawy rentowe	1 800,00	-
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>95 157,00</b>	<b>116 804,00</b>
- odpawy emerytalne	91 970,00	104 999,00
- odpawy rentowe	16 331,00	11 805,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2014-2015:

- stopa dyskonta w 2015 roku 2,94%
- stopa dyskonta w 2014 roku 2,50%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń:
  - a) wynagrodzenie minimalne 5,00%
  - b) wynagrodzenie w Spółce rok 2016 3,00%, a kolejne lata od 2,7% do 4,00%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2016r. przedstawia się następująco:

Nazwa świadczenia	Rezerwa krótkoterminowa	Rezerwa długoterminowa	Razem
odprawa emerytalna	79 382	1 123 249	1 202 631
odprawa rentowa	14 531	86 885	101 416
niewykorzystane urlopy	3 242 086	0	3 242 086
odprawa pośmiertna	1 244	26 328	27 572
<b>Razem</b>	<b>3 337 243</b>	<b>1 210 134</b>	<b>4 573 705</b>

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2016r. ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

Zgodnie z MSR 19 wysokość rezerwy na powyższą datę powinna uwzględniać każdą istotną zmianę w założeniach, która wystąpi w międzyczasie, w szczególności istotne zmiany struktury, obecnej populacji pracowników, pojawienie się nowych pracowników, faktyczny a nie prognozowany wzrost wynagrodzeń, poziom rotacji, dyskonta itd.

Przy szacowaniu prognozy założono, że na chwilę na którą liczona jest prognoza, pracownikami Jednostki nie będą ani osoby, które do tego czasu osiągnęły wiek emerytalny, ani osoby, które już pobrały odprawę emerytalną lub rentową. Jeżeli założenia te nie zostaną w pełni zrealizowane, również należy liczyć się z odstępstwem wysokości powyższej prognozy od faktycznej wysokości stanu przyszłych rezerw.

#### Analiza wrażliwości rezerw

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości rezerw na świadczenia pracownicze na kluczowe parametry modelu aktuarialnego.

Pierwszy wiersz tabeli pokazuje wyjściowe rezerwy. Pozostałe wiersze przedstawiają, jak zmiana danego parametru modelu aktuarialnego - przy pozostawieniu pozostałych parametrów bez zmian - wpływa na kwoty rezerw.

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	odprawa pośmiertna	niewykorzystane urlopy	razem
wyjściowe kwoty rezerw	1 202 631	101 416	27 572	3 242 086	4 573 705
współczynnik rotacji -1,0%	1 281 275	107 209	29 362	3 242 086	4 659 932
współczynnik rotacji +1,0%	1 134 082	96 210	25 950	3 242 086	4 498 328
prawdopodobieństwo inwalidztwa -0,5%	1 211 426	81 452	27 722	3 242 086	4 562 686
prawdopodobieństwo inwalidztwa +0,5%	1 193 908	121 180	27 415	3 242 086	4 584 589
techniczna stopa dyskontowa -1,00%	1 386 023	109 714	30 867	3 242 086	4 768 690
techniczna stopa dyskontowa +1,00%	1 054 315	94 201	24 777	3 242 086	4 415 379
<b>wzrosty podstaw</b>					
wynagrodzenie w Firmie -1,0%	1 175 171	99 917	24 748	3 242 086	4 541 922
wynagrodzenie w Firmie +1,0%	1 241 826	103 373	30 836	3 242 086	4 618 121

Ostatnia wycena niezależnego aktuarialisty została wykonana na dzień 31 grudnia 2015 roku.



WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>70 929 448,31</b>	<b>48 684 344,74</b>
- świadczenia pracownicze	10 501 092,35	4 832 814,29
- naprawy gwarancyjne	16 217 421,48	12 785 425,78
- koszty podwykonawców	40 837 115,51	29 460 991,54
- zobowiązania	3 043 818,97	1 279 685,13
- koszty pozostałe	330 000,00	325 428,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>304 242 528,48</b>	<b>267 820 726,91</b>
- świadczenia pracownicze	15 914 373,82	16 411 230,42
- świadczenia pracownicze- przejęcie kontroli	1 328 554,00	-
- naprawy gwarancyjne	8 168 371,76	5 292 840,46
- naprawy gwarancyjne- przejęcie kontroli	623 231,00	-
- koszty podwykonawców	273 904 074,21	243 585 522,18
- zobowiązania	940 051,44	1 824 133,85
- zobowiązania- przejęcie kontroli	358 275,00	-
- koszty pozostałe	1 746 597,25	707 000,00
- koszty pozostałe - przejęcie kontroli	1 259 000,00	-
<b>b) wykorzystanie</b>	<b>274 935 568,46</b>	<b>245 575 623,34</b>
- świadczenia pracownicze	12 474 838,78	10 742 952,36
- naprawy gwarancyjne	3 035 167,60	1 860 844,76
- koszty podwykonawców	255 490 876,96	232 209 398,21
- zobowiązania	2 524 685,12	60 000,01
- koszty pozostałe	1 410 000,00	702 428,00
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>100 236 408,33</b>	<b>70 929 448,31</b>
- świadczenia pracownicze	15 269 181,39	10 501 092,35
- naprawy gwarancyjne	21 973 856,64	16 217 421,48
- koszty podwykonawców	59 250 312,76	40 837 115,51
- zobowiązania	1 817 460,29	3 043 818,97
- koszty pozostałe	1 925 597,25	330 000,00

## 6.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
- z tytułu dostaw i usług	168 370 802,06	153 402 760,16
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	12 470 369,88	6 757 564,88
- z tytułu wynagrodzeń	1 741 092,85	1 890 286,55
- zaliczki otrzymane na dostawy	52 124 539,35	46 860 670,26
- inne, w tym:	1 834 298,16	3 307 150,59
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	1 084 043,06	119 424,74
- fundusze specjalne	74 732,21	10 922,89
<b>RAZEM</b>	<b>236 615 834,51</b>	<b>212 229 355,33</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2014
a) do 1 miesiąca	84 897 121,87	80 019 147,13
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	46 095 637,40	33 795 330,71
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 051 970,76	290 261,71
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	400 738,00	3 662,52
e) powyżej 1 roku	1 173 120,00	2 000 000,00
zobowiązania przeterminowane	34 752 214,03	37 294 358,09
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>168 370 802,06</b>	<b>153 402 760,16</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
a) do 1 miesiąca	31 769 141,55	33 907 598,72
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 437 025,18	2 841 158,81
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	638 881,39	72 364,58
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	80 482,27	210 802,92
e) powyżej 1 roku	826 683,64	262 433,06
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE</b>	<b>34 752 214,03</b>	<b>37 294 358,09</b>

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2015		31-12-2014	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
PLN	x	183 131 983,22	x	126 406 364,07
USD	-	-	269,49	877,06
RUB	642 982,55	34 596,61	81 049 278,28	6 039 763,10
EUR	6 325 983,48	25 506 824,29	14 733 332,22	62 034 764,91
UAH	54,85	32,24	54,85	32,24
NOK	61 522 878,65	27 922 411,25	35 922 488,62	17 727 993,14
SEK	38 951,43	18 003,54	805,00	370,02
BYR	9 316 580,00	1 983,36	59 190 536,00	19 190,79
<b>RAZEM</b>	-	<b>236 615 834,51</b>	-	<b>212 229 355,33</b>

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

## 6.17. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19% ,także w zakresie rynków zagranicznych, dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w 2015 roku przedstawia się następująco:

<b>UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>31-12-2015</b>
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	16 217 421,48	5 372 369,16	-	21 589 790,64
Rezerwa na świadczenia pracownicze	12 387 054,23	3 942 293,37	-	16 329 347,60
Rezerwa na koszty podwykonawców	37 706 246,75	17 886 760,69	-	55 593 007,44
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	15 617 677,18	-	4 646 260,78	10 971 416,40
Rezerwa na straty	16 200 168,79	12 794 212,71	-	28 994 381,50
Podatkowa produkcja niezakończona	43 225 947,94	-	14 776 962,71	28 448 985,23
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	2 917 174,89	-	1 173 154,91	1 744 019,98
Nieopłacone odsetki	1 410,42	914,34	-	2 324,76
Dyskonto należności	1 538 660,90	336 170,70	-	1 874 831,60
Odpis na zapasy i inne aktywa	9 488 952,12	2 089 672,14	-	11 578 624,26
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 775 817,53	4 011 958,95	-	11 787 776,48
Wycena instrumentów pochodnych	1 634 468,34	-	745 562,57	888 905,77
Koszty nabycia udziałów	491 980,00	-	-	491 980,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji i weksli	419 573,16	-	108 106,32	311 466,84
Inne koszty	2 677 628,72	-	1 199 101,86	1 478 526,86
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>168 300 182,45</b>	<b>46 434 352,06</b>	<b>22 649 149,15</b>	<b>192 085 385,36</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>31 977 035,00</b>	<b>8 822 530,00</b>	<b>4 303 338,00</b>	<b>36 496 227,00</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku -zwiększenie w wyniku objęcia kontroli</b>	-	398 496,00	-	<b>398 496,00</b>
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	<b>322 804,00</b>	38 043,00	-	<b>360 847,00</b>
Wycena instrumentów zabezpieczających rozliczana w kapitale z aktualizacji	-	2 092 090,02	-	<b>2 092 090,02</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>61 333,00</b>	<b>404 725,00</b>	-	<b>466 058,00</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku rozliczana z kapitałem z aktualizacji - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	-	1 432,00	-	<b>1 432,00</b>

**DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ  
DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU  
ODROZCZONEGO**

	31-12-2014	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2015
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	61 327 899,47	-	14 100 368,09	47 227 531,38
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	3 539 891,88	-	533 863,59	3 006 028,29
Dyskonto zobowiązań	3 826 193,56	526 892,18	-	4 353 085,74
Kary naliczone a nie otrzymane	1 108 781,77	-	367 749,87	741 031,90
Odsetki nieotrzymane	1 136 549,34	76 882,36	-	1 213 431,70
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	2 065 917,37	-	1 632 213,35	433 704,02
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	8 715 245,30	7 800 345,41	-	16 515 590,71
Wycena nieruchomości inwestycyjnej*	9 960 701,69	-	9 960 701,69	-
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	349 647,68	-	-1 132 712,47	1 482 360,15
Wycena instrumentów pochodnych	2 620 812,12	-	-386 384,92	3 007 197,04
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	9 194 717,30	-2 138 461,72	-	7 056 255,58
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>103 846 357,48</b>	<b>6 265 658,23</b>	<b>25 075 799,20</b>	<b>85 036 216,51</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>19 730 809,00</b>	<b>1 190 476,00</b>	<b>4 764 402,00</b>	<b>16 156 883,00</b>
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku -zwiększenie w wyniku objęcia kontroli</b>	-	1 746 207,00	-	<b>1 746 207,00</b>
Wycena instrumentów pochodnych rozliczana w kapitale z aktualizacji	<b>719 520,00</b>	-	719 520,00	-
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>136 709,00</b>	-	<b>136 709,00</b>	-

\* w roku 2015 nastąpiło przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej na zapas

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w 2014 roku przedstawia się następująco:

<b>UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO</b>	31-12-2013	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2014
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	12 785 425,78	3 431 995,70	-	16 217 421,48
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	6 777 950,28	5 609 103,95	-	12 387 054,23
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 591 266,54	16 114 980,21	-	37 706 246,75
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	14 750 790,03	866 887,15	-	15 617 677,18
Rezerwa na straty	157 405,32	16 042 763,47	-	16 200 168,79
Produkcja niezakończona podatkowo	18 641 620,63	24 584 327,31	-	43 225 947,94
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	2 323 923,82	593 251,07	-	2 917 174,89
Nieopłacone odsetki	890,75	519,67	-	1 410,42
Dyskonto należności	2 079 325,85	-	540 664,95	1 538 660,90
Odpis na zapasy i inne aktywa	5 470 505,03	4 018 447,09	-	9 488 952,12
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	224 996,10	7 550 821,43	-	7 775 817,53
Wycena instrumentów pochodnych	179 247,10	1 455 221,24	-	1 634 468,34
Koszty nabycia udziałów	491 280,00	700,00	-	491 980,00
Wycena kredytów, pożyczek i obligacji	6 427,26	413 145,90	-	419 573,16
Inne koszty	2 842 673,42	-	165 044,70	2 677 628,72
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>88 323 727,91</b>	<b>80 682 164,19</b>	<b>705 709,65</b>	<b>168 300 182,45</b>
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>16 781 508,00</b>	<b>15 329 611,00</b>	<b>134 085,00</b>	<b>31 977 034,00</b>
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	124 856,00	197 948,00	-	322 804,00
stawka podatkowa	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>	<b>0,19</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>23 723,00</b>	<b>37 611,00</b>	-	<b>61 334,00</b>

<b>DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODRO CZONEGO</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>31-12-2014</b>
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	22 459 733,26	38 868 166,21	-	61 327 899,47
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	4 024 525,26	-	484 633,38	3 539 891,88
Dyskonto zobowiązań	4 174 709,68	-	348 516,12	3 826 193,56
Kary naliczone a nie otrzymane	340 171,02	768 610,75	-	1 108 781,77
Odsetki nieotrzymane	722 212,78	414 336,56	-	1 136 549,34
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	453 739,08	1 612 178,29	-	2 065 917,37
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 855 835,07	5 859 410,23	-	8 715 245,30
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	9 960 701,69	-	-	9 960 701,69
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	347 790,53	1 857,15	-	349 647,68
Wycena instrumentów pochodnych	107 161,98	2 513 650,14	-	2 620 812,12
Finansowanie zewnętrzne	44 877,93	-	44 877,93	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	7 761 994,08	1 432 723,22	-	9 194 717,30
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>53 253 452,36</b>	<b>51 470 932,55</b>	<b>878 027,43</b>	<b>103 846 357,48</b>
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>10 118 155,00</b>	<b>9 779 477,00</b>	<b>166 823,00</b>	<b>19 730 809,00</b>
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	2 053 500,07	-	1 333 980,07	719 520,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>390 165,00</b>	<b>-</b>	<b>253 456,00</b>	<b>136 709,00</b>

<b>PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS</b>	<b>01.01-31.12.2015</b>	<b>01.01-31.12.2014</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>14 146 474,90</b>	<b>12 218 103,59</b>
Dotyczący roku obrotowego	14 074 499,40	12 390 618,76
Korekty dotyczące lat ubiegłych	71 975,50	-172 515,17
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-8 093 118,00</b>	<b>-5 582 872,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-8 093 118,00	-5 582 872,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>6 053 356,90</b>	<b>6 635 231,59</b>
Efektywna stopa podatkowa	20,64%	24,08%

<b>PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>01.01-31.12.2014</b>	<b>01.01-31.12.2013</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-541 434,00</b>	<b>-291 066,00</b>
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-534 206,00	-253 456,00
Zyski i starty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	-7 228,00	-37 610,00
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>541 434,00</b>	<b>291 066,00</b>

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Grupa wynoszą :

Federacja Rosyjska – 20%

Republika Białorusi – 18%

Republika Federalna Niemiec – ok. 29%

Królestwo Norwegii – 27%

W czerwcu 2015 roku Urząd Kontroli Skarbowej w Białymstoku zakończył postępowanie kontrolne w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za 2011 rok. UNIBEP S.A. nie zgodziła się z decyzją Dyrektora UKS określającą zwiększenie zobowiązania podatkowego o kwotę 825 930,00 zł i w lipcu 2015 r. wniosła odwołanie od tej decyzji do Dyrektora Izby Skarbowej w Białymstoku. Dyrektor Izby Skarbowej w Białymstoku decyzją z dnia 14 września 2015 roku uchylił w całości decyzję organu pierwszej instancji i przekazał ją do ponownego rozpatrzenia przez Urząd Kontroli Skarbowej. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka otrzymała jedynie zawiadomienie o tym, że w związku z powyższą decyzją prowadzone będzie postępowanie kontrolne w zakresie CIT 8 za 2011 rok. Z dniem 15 grudnia 2015 Urząd Kontroli Skarbowej wszczął postępowanie kontrolne w zakresie deklarowania podatku od towarów i usług za m-c czerwiec 2011 r. odnosząc się w ten sposób do też zawartych w decyzji Dyrektora Izby Skarbowej w Białymstoku.

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy i instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.. Obecnie trudno jest określić wpływ toczących się i potencjalnych postępowań na wyniki i działalność Grupy, ryzyko podatkowe zarówno w Polsce jak i na rynkach zagranicznych występuje i traktujemy je jako typowe w prowadzonej działalności gospodarczej. Grupa ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz usług audytorskich a także kancelarii prawnych.

## 6.18. Długoterminowe kontrakty budowlane

### 6.18.1 Długoterminowe kontrakty budowlane

UJAWNIAENIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2015	31-12-2014
Planowane przychody z bieżących projektów	2 788 741 017,54	2 254 074 129,89
Planowane koszty z bieżących projektów	2 651 010 623,11	2 146 605 986,11
<b>Planowana marża na bieżących projektach</b>	<b>137 730 394,43</b>	<b>107 468 143,78</b>
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 309 324 550,41	954 675 630,50
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 247 885 362,15	909 002 741,25
<b>Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat</b>	<b>61 439 188,26</b>	<b>45 672 889,25</b>
<b>Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach</b>	<b>76 291 206,17</b>	<b>61 795 254,53</b>
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	55,39%	57,50%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	1 271 421 896,02	908 965 408,21
<b>Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę</b>	<b>53 749 420,83</b>	<b>61 327 899,47</b>
<b>Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę</b>	<b>19 626 696,24</b>	<b>15 747 196,06</b>
- w tym dotyczące planowanej straty	3 779 929,80	129 518,88
<b>Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.18.2)</b>	<b>52 124 539,35</b>	<b>46 860 670,26</b>

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalania przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. W sytuacji, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata obciąża koszty operacyjne.

### 6.18.2 Zaliczki otrzymane

	31-12-2015	31-12-2014
Zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.18.1)	52 124 539,35	46 860 670,26
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej (nota 6.20)	14 403 330,93	7 190 488,07
<b>Ogółem</b>	<b>66 527 870,28</b>	<b>54 051 158,33</b>

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty na dzień 31.12.2015 r. i 31.12.2014 r. ujęte zostały w ramach zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.

## 6.19. Kaucje z tytułu umów budowlanych

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2015	31-12-2014
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	35 419 224,84	25 159 345,89
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	19 933 102,95	19 050 671,31
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>55 352 327,79</b>	<b>44 210 017,20</b>
Odpis aktualizacyjny należności z tytułu kaucji	1 614 991,06	1 257 482,09
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto</b>	<b>56 967 318,85</b>	<b>45 467 499,29</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	37 908 166,47	29 711 894,88
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	33 138 242,82	30 473 606,60
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom</b>	<b>71 046 409,29</b>	<b>60 185 501,48</b>

STAN DYSKONTA	31-12-2015	31-12-2014
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 874 831,60	1 538 660,90
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	4 360 763,47	3 723 460,16

Informacja o odpisach aktualizujących wartość kaucji zawarta w nocie 6.6.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Grupy na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczonej od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2015	31-12-2014
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 095 556,21	-1 001 632,51
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	-2 195 999,38	1 779 783,41
<b>Ogółem korekta marży brutto</b>	<b>1 100 443,17</b>	<b>778 150,90</b>
Korekta przychodów finansowych	760 164,17	1 542 297,44
Korekta kosztów finansowych	1 669 746,71	2 144 415,41
Podatek odroczonej rozpoznany od korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-100 110,00	66 219,00
Podatek odroczonej rozpoznany od korekt - należności z tytułu kaucji	63 872,00	-102 726,00
<b>Wpływ netto na rachunek zysków i strat</b>	<b>154 622,63</b>	<b>139 525,93</b>

W zapasach ujęte są skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych w kwocie 185 914,27 zł.

Na 31 grudnia 2015 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 36,18% (dla jednego projektu 11,00%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2014 roku największe zatrzymane kaucje od jednego kontrahenta wynosiły 30,50% (dla jednego projektu 12,29%) wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji.

Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów o budowę w wartość nominalnej przed dyskontem, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości:

<b>Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
- do 1 miesiąca	191 297,88	39 479,54
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	100 000,00	157 540,72
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	75 000,00	14 300,03
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 778,59	-
- powyżej 1 roku	29 380,34	43 846,91
<b>Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów o budowę</b>	<b>397 456,81</b>	<b>255 167,20</b>

## 6.20. Przychody przyszłych okresów

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>STAN NA DZIEŃ</b>	
	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
<b>DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>471 337,90</b>	<b>727 616,94</b>
- prawo wieczystego użytkowania	279 601,36	391 485,84
- odsetki wekslowe	191 736,54	336 131,10
<b>KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>15 099 818,05</b>	<b>7 389 479,81</b>
- leasing zwrotny	506 302,36	-
- prawo wieczystego użytkowania	45 790,20	55 168,92
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	14 403 330,93	7 190 488,07
- odsetki wekslowe	144 394,56	143 822,82

## 6.21. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych



SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2015						
Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność developerska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	933 397 800,87	132 186 546,44	114 212 665,45	134 365 193,15	-71 301 720,53	1 242 860 485,38
sprzedaż zewnętrzna	864 784 559,05	129 498 067,73	114 212 665,45	134 365 193,15		1 242 860 485,38
sprzedaż na rzecz innych segmentów	68 613 241,82	2 688 478,71	-	-	-71 301 720,53	-
Koszt sprzedaży	898 045 170,21	121 848 787,16	96 338 102,55	127 227 792,66	- 67 837 108,72	1 175 622 743,86
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>35 352 630,66</b>	<b>10 337 759,28</b>	<b>17 874 562,90</b>	<b>7 137 400,49</b>	<b>-3 464 611,81</b>	<b>67 237 741,52</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	3,79%	7,82%	15,65%	5,31%	4,86%	5,41%
Koszty sprzedaży			x			7 625 490,67
Koszty zarządu						32 310 010,66
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-3 827 259,23
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>23 474 980,96</b>
Przychody finansowe			x			13 237 606,33
w tym: przychody odsetkowe	1 523 351,35	295 302,73	373 776,62	21 608,48		2 214 039,18
instrumenty pochodne	2 497 143,71			5 649 166,21		8 146 309,92
Koszty finansowe			x			7 900 787,60
w tym: koszty odsetkowe	500 160,98	389 763,32	5 657 940,94	107 552,18		6 655 417,42
instrumenty pochodne	101 666,87			-362 446,36		-260 779,49
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						522 402,36
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>29 334 202,05</b>
Podatek dochodowy			x			6 053 356,90
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>23 280 845,15</b>

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność developerska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	243 181 864,32	86 638 621,52	210 387 511,46	66 498 392,83	606 706 390,56
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	160 016 466,23
<b>Razem aktywa</b>	<b>243 181 864,32</b>	<b>86 638 622,52</b>	<b>210 387 511,46</b>	<b>66 498 392,83</b>	<b>766 722 856,79</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	217 202 516,60
Zobowiązania	306 762 342,74	30 203 433,54	82 294 753,99	62 859 646,46	482 120 176,73
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	67 400 163,46
<b>Razem pasywa</b>	<b>306 762 342,74</b>	<b>30 203 433,54</b>	<b>82 294 753,99</b>	<b>62 859 646,46</b>	<b>766 722 856,79</b>
Amortyzacja	1 632 807,97	3 370 247,50	564 178,01	2 306 467,86	7 873 701,34

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2014

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	792 136 447,88	125 215 216,99	87 573 876,58	123 735 448,21	- 48 957 565,63	1 079 703 424,03
sprzedaż zewnętrzna	743 522 904,26	124 871 194,98	87 573 876,58	123 735 448,21	-	1 079 703 424,03
sprzedaż na rzecz innych segmentów	48 613 543,62	344 022,01	-	-	- 48 957 565,63	-
Koszt sprzedaży	753 128 674,19	119 975 619,68	78 353 968,93	113 647 190,33	-52 115 037,52	1 012 990 415,61
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>39 007 773,69</b>	<b>5 239 597,31</b>	<b>9 219 907,65</b>	<b>10 088 257,88</b>	<b>3 157 471,89</b>	<b>66 713 008,42</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	4,92%	4,18%	10,53%	8,15%	- 6,45%	6,18%
Koszty sprzedaży			x			5 820 605,16
Koszty zarządu						29 087 383,88
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-6 667 295,95
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>25 137 723,43</b>
Przychody finansowe			x			10 249 545,95
w tym: przychody odsetkowe	1 007 608,16	421,79	248 225,17	383 419,98	-	1 639 675,10
instrumenty pochodne	2 646 940,55	-	-	1 671 160,33	-	4 318 100,88
Koszty finansowe			x			7 431 410,36
w tym koszty odsetkowe	1 627 018,77	212 258,40	815 547,87	242 229,42	-	2 897 054,46
instrumenty pochodne	1 324 865,74	-	-	359 802,15	-	1 684 667,89
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 396 113,16
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>27 559 745,86</b>
Podatek dochodowy			x			6 635 231,59
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>20 924 514,27</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	215 847 821,83	48 286 547,60	155 809 115,69	90 594 368,27	510 537 853,39
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	156 105 762,90
<b>Razem aktywa</b>	<b>215 847 821,83</b>	<b>48 286 547,60</b>	<b>155 809 115,69</b>	<b>90 594 368,27</b>	<b>666 643 616,29</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	203 045 540,81
Zobowiązania	272 091 910,81	25 147 370,00	64 861 208,81	50 417 266,63	412 517 756,25
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	51 080 319,23
<b>Razem pasywa</b>	<b>272 091 910,81</b>	<b>25 147 370,00</b>	<b>64 861 208,81</b>	<b>50 417 266,63</b>	<b>666 643 616,29</b>
Amortyzacja	1 366 293,93	3 047 399,48	166 545,79	2 350 236,88	6 930 476,08

Koszt uzyskania informacji o przychodach od klientów zewnętrznych dla poszczególnych produktów i usług wchodzących w skład segmentów wiąże się z nadmiernym kosztem ich pozyskania.

## INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 31-12-2015	okres zakończony 31-12-2014	stan na dzień 31-12-2015	stan na dzień 31-12-2014
<b>KRAJ</b>	1 004 270 048,18	760 206 007,36	56 147 652,44	41 001 455,05
<b>EKSPORT, w tym:</b>	238 590 437,20	319 497 416,67	30 275 502,45	32 433 591,31
Skandynawia	131 867 882,31	123 322 788,39	29 551 934,58	31 173 002,23
w tym: Norwegia	121 184 883,66	123 322 788,39	29 551 934,58	31 173 002,23
<b>WNP (Rosja, Białoruś)</b>	76 803 972,35	173 963 765,35	413 756,32	900 289,55
<b>Niemcy</b>	29 760 046,91	22 152 042,37	309 811,55	360 299,53
<b>RAZEM</b>	<b>1 242 860 485,38</b>	<b>1 079 703 424,03</b>	<b>86 423 154,89</b>	<b>73 435 046,36</b>

\* aktywa trwałe – tj. rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne, środki trwałe w budowie, prawo wieczystego użytkowania gruntów

Grupa w 2015 roku osiągnęła przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 191 858 906,49 zł.

Grupa w 2014 roku nie osiągnęła przychodów od jednego klienta z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami przekraczającymi 10% łącznych przychodów.

## 6.22. Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>a) kraj</b>	<b>983 762 917,40</b>	<b>742 425 593,46</b>
- sprzedaż usług budowlanych	886 761 447,20	718 446 436,41
- sprzedaż deweloperska	93 319 614,93	22 127 303,20
- sprzedaż wyrobów	2 340 254,68	1 705 887,72
- sprzedaży usług pozostałych	1 341 600,59	145 966,13
<b>b) eksport</b>	<b>238 590 437,20</b>	<b>319 497 416,67</b>
- sprzedaż usług budowlanych	238 590 437,20	319 497 416,67
- sprzedaż usług pozostałych	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów razem</b>	<b>1 222 353 354,60</b>	<b>1 061 923 010,13</b>

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
<b>a) sprzedaż towarów</b>	<b>19 551 449,92</b>	<b>16 911 813,04</b>
- działalność budowlana	-	-
- działalność deweloperska	19 551 449,92	16 911 813,04
<b>b) sprzedaży materiałów</b>	<b>955 680,86</b>	<b>868 600,86</b>
- działalność budowlana	955 680,86	868 600,86
- działalność deweloperska	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem</b>	<b>20 507 130,78</b>	<b>17 780 413,90</b>

## 6.23. Koszty według rodzajów

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
a) amortyzacja	7 873 701,34	6 930 476,08
b) zużycie materiałów i energii	377 439 328,14	349 345 311,65
c) usługi obce	774 311 555,65	659 500 685,76
d) podatki i opłaty	2 929 893,22	3 166 504,21
e) wynagrodzenia	87 619 993,57	73 963 673,46
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	17 715 703,88	15 240 070,86
g) pozostałe koszty rodzajowe	17 232 049,09	14 884 508,13
<b>KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM</b>	<b>1 285 122 224,89</b>	<b>1 123 031 230,15</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	28 003 999,31	15 923 338,02
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-117 629 493,86	-108 941 485,78
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-7 625 490,67	-5 820 605,16
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-32 310 010,66	-29 087 383,88
<b>KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW</b>	<b>1 155 561 229,01</b>	<b>995 105 093,35</b>

## 6.24. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 415 220,23	-
b) dotacje	108 265,50	55 784,00
c) pozostałe, w tym:	6 561 799,95	5 513 004,29
- rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	2 152 256,53	1 344 692,97
- odpisane zobowiązania	585 674,54	451 153,63
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	67 972,19	55 168,68
- kary i odszkodowania	2 869 467,63	3 047 587,26
- używanie samochodów do celów prywatnych	176 824,36	142 872,65
- uzyskane przychody sądowe i procesowe	149 826,96	224 512,18
- inne	559 777,74	247 016,92
<b>RAZEM</b>	<b>8 085 285,68</b>	<b>5 568 788,29</b>

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 749,74	54 488,58
b) aktualizacja aktywów	5 982 447,55	7 108 970,97
- odpisy aktualizujące należności	5 036 624,47	5 962 811,93
- odpis aktualizujący zapasy	284 923,08	962 759,04
- odpis aktualizujący środki pieniężne	660 900,00	-
- odpis aktualizujący pożyczki	-	183 400,00
c) pozostałe, w tym:	5 928 347,62	5 072 624,69
- spisane należności	122 463,59	74 896,37
- rezerwa na zobowiązania i należności	619 854,12	1 824 133,85
- przekazane darowizny	110 523,87	116 672,38
- koszty inwestycji zaniechanych	87 704,61	-
- koszty sądowe i procesowe	1 266 071,56	1 446 821,61
- kary	3 035 071,48	185 838,97
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	448 741,71	620 621,13
- składki członkowskie	107 980,00	90 850,00
- inne	129 936,68	712 790,38
<b>RAZEM</b>	<b>11 912 544,91</b>	<b>12 236 084,24</b>

## 6.25. Przychody i koszty finansowe

### PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
a) z tytułu odsetek w tym:	4 843 244,25	3 664 032,13
- odsetki od pożyczek, weksli i obligacji	238 628,00	474 544,79
- odsetki od lokat, od środków bieżących	335 962,72	533 192,72
- odsetki od należności	879 284,29	607 896,77
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	2 594 120,06	482 488,98
- dyskonto kaucji	760 164,17	1 542 297,44
- pozostałe	35 085,01	23 611,43
b) inne przychody finansowe	8 394 362,08	6 585 513,82
<b>RAZEM</b>	<b>13 237 606,33</b>	<b>10 249 545,95</b>

Inne przychody finansowe	31-12-2015	31-12-2014
a) dodatnie różnice kursowe	-	1 652 573,27
b) pozostałe, w tym:	8 394 362,08	4 932 940,55
- wycena instrumentów pochodnych	386 384,92	2 513 650,14
- realizacja instrumentów pochodnych	7 759 925,00	1 725 180,00
- odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	-	79 270,74
- prowizje z tytułu operacji finansowych	243 428,86	242 495,56
- zysk ze sprzedaży finansowych aktywów trwałych	-	372 437,98
- pozostałe	4 623,30	-93,87
Inne koszty finansowe razem:	<b>8 394 362,08</b>	<b>6 585 513,82</b>

### KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2015	31-12-2014
a) z tytułu odsetek w tym:	5 394 405,16	5 321 799,57
- odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	3 425 461,30	2 474 198,05
- odsetki od leasingu	295 262,95	222 185,01
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-147 228,43	283 093,27
- dyskonto kaucji	1 668 334,01	2 139 159,26
- pozostałe	152 575,33	203 163,98
b) inne koszty finansowe	2 506 382,44	2 109 610,79
<b>RAZEM</b>	<b>7 900 787,60</b>	<b>7 431 410,36</b>

Inne koszty finansowe	31-12-2015	31-12-2014
a) ujemne różnice kursowe	1 311 191,29	-
c) pozostałe, w tym:	1 195 191,15	2 109 610,79
- z tytułu prowizji	1 153 463,90	362 234,52
- wycena instrumentów pochodnych	-450 740,27	1 594 378,41
- realizacja instrumentów pochodnych	189 960,78	90 289,48
- koszty emisji obligacji	276 714,42	62 708,38
- pozostałe	25 792,32	-
Inne koszty finansowe razem:	<b>2 506 382,44</b>	<b>2 109 610,79</b>

## 6.26. Zysk (strata) jedną akcją

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2015 rok :

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2015	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2015 - 31.12.2015	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2014 rok :

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2014	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2014 - 31.12.2014	34 986 874,85
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	34 986 874,85

## 6.27. Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKLADY INWESTYCYJNE	31-12-2015	31-12-2014
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	1 414 886,46	2 889 046,46
- budynki i budowle obiekty inżynierii lądowej	132 609,80	100 885,60
- urządzenia techniczne i maszyny	769 485,01	533 179,55
- środki transportu	-	56 413,77
- inne środki trwałe	512 791,65	1 030 819,49
- środki trwałe w budowie	-	1 167 748,05
Wartości niematerialne	1 410 042,80	492 513,93
<b>RAZEM</b>	<b>2 824 929,26</b>	<b>3 381 560,39</b>

## 6.28. Działalność zaniechana

W 2015 i 2014 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

## 6.29. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01 -31.12.2015	01.01 -31.12.2014
<b>Amortyzacja:</b>	<b>7 873 701,34</b>	<b>6 930 476,08</b>
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	7 873 701,34	6 930 476,08
<b>Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>312 183,53</b>	<b>-138 121,81</b>
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	312 183,53	-138 121,81
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>	<b>3 450 486,07</b>	<b>1 327 349,78</b>
odsetki otrzymane od weksli, udzielonych pożyczek, weksli, obligacji - ogółem	-578 361,27	-168 531,07
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - ogółem	3 425 461,30	2 564 348,42
prowinie od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	1 389 870,20	452 345,76
prowinie otrzymane	-243 428,86	-242 495,56
prowinie naliczone -koszty emisja obligacji	40 308,12	62 708,38
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-1 225 969,88	-962 192,13
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	4 417,88	-168 723,31
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych oraz odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	188 110,44	-563 103,22
odsetki pozostałe do zapłaconia	36 596,85	1 325,52
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	118 218,34	129 481,98
odsetki od leasingu zapłacone	295 262,95	222 185,01
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>	<b>-12 757 211,03</b>	<b>-2 560 361,61</b>
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-2 949 008,12	-474 283,96
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	1 555 114,92	528 772,54
aktualizacja wartości aktywów trwałych	69 592,61	-
aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	203 145,82
koszty zbycia aktywów finansowych	80 002,00	-
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych	-2 583 420,67	-184 563,02
zysk/strata w podmiotach wycenianych metodą praw własności	-522 402,36	-
instrumenty pochodne	-8 407 089,41	-2 633 432,99
<b>Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:</b>	<b>25 316 710,02</b>	<b>22 347 032,57</b>
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	29 563 142,02	22 544 980,57
wartość rezerw przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-3 704 998,00	-
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	-541 434,00	-197 948,00
<b>Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:</b>	<b>-11 909 772,45</b>	<b>3 800 677,09</b>
bilansowa zmiana stanu zapasów	-38 062 846,43	2 532 244,06
zapas z BO przekazany na środki trwałe	-	-454 187,19
finansowanie aktywowane w zapasach	-	1 722 620,22
przekwalifikowanie innych aktywów w zapas	22 064 000,00	-
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	4 089 073,98	-
<b>Zmiana należności wynika z następujących pozycji:</b>	<b>-21 310 877,30</b>	<b>-52 775 619,80</b>
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-22 283 449,84	-45 266 133,89
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-10 259 878,95	-7 539 815,16
zmiana stanu należności finansowych	-521 471,23	30 329,25
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	11 753 922,72	-
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:</b>	<b>30 738 630,28</b>	<b>55 764 133,30</b>
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	30 930 615,58	54 567 744,69
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	8 196 271,59	1 196 388,61
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-8 388 256,89	-
<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</b>	<b>3 993 484,39</b>	<b>1 463 368,23</b>
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-3 274 713,07	-2 384 274,45
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	7 454 059,20	3 915 106,90
stan rozliczeń międzyokresowych przyjęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-289 345,14	-
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-40 339,42	161 179,62
zmiana stanu przychodów przyszłych okresów - przychody finansowe	143 822,82	-228 643,84
<b>Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:</b>	<b>665 057,73</b>	<b>348 619,11</b>
odpisy aktualizujący środki pieniężne	660 900,00	-
inne korekty	4 157,73	348 619,11
<b>Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony</b>	<b>-15 726 239,09</b>	<b>-6 931 361,24</b>

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Środki pieniężne w banku i kasie	129 909 350,46	126 067 962,97
w tym:		
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	123 959,71	237 576,87
- odpis aktualizujący środki pieniężne	660 900,00	-
Kredyty w rachunku bieżącym	- 4 212 117,20	-
<b>RAZEM:</b>	<b>126 482 092,97</b>	<b>126 305 539,84</b>

## 6.30. Połączenia jednostek gospodarczych

W dniu 01.07.2015 r. UNIBEP S.A. odkupiła 100% udziałów w Budrex-Kobi Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. W wyniku tego połączenia UNIBEP S.A. posiada 430 udziałów o wartości 215 000 złotych. Udziały objęto w formie gotówkowej, z tym że kwota 200 000 złotych ma być dopłacona dotychczasowym właścicielom po spełnieniu warunków przewidzianych w umowach sprzedaży udziałów. Podstawowym rodzajem działalności na podstawie KRS/PKD są roboty związane z budową mostów i tuneli.

### WSTĘPNE ROZLICZENIE POŁĄCZENIA BUDREX KOBI

<b>Jednostka przejmująca</b>	UNIBEP S.A.	
<b>Jednostka przejmowana</b>	Budrex-Kobi Sp. z o.o.	
<b>Dzień przejęcia kontroli</b>	01.07.2015.	
<b>Forma płatności za udziały</b>	gotówka	
<b>Lp.</b>	<b>Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe</b>	<b>Wartość godziwa na dzień przejęcia</b>
	<b>AKTYWA</b>	
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	14 143 142,18
II.	Pozostałe aktywa trwałe	1 012 750,54
III.	Zapasy	4 089 073,98
IV.	Należności	11 428 791,73
IV.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	66 047,26
V.	Pozostałe aktywa obrotowe	133 139,59
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>30 872 945,28</b>
	<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	23 225 890,12
II.	Przychody przyszłych okresów	703 756,54
	<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>23 929 646,66</b>
	Nabyty udział w kapitale własnym %	100
	<b>CENA NABYCIA</b>	<b>8 000 150,00</b>
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	-
	Rezerwa/aktywa z tytułu podatku odroczonego	
	<b>Wartość firmy</b>	<b>1 056 851,38</b>
	<b>Zysk z tytułu okazynego nabycia</b>	

Od dnia przejęcia kontroli do 31.12.2015 roku Budrex-Kobi Sp. z o.o. wykazała przychody ze sprzedaży w wysokości 30 235,1 tys. złotych i osiągnęła zysk netto w kwocie 3 608,1 tys. złotych.



## 6.31. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

W związku z umową inwestycyjną na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą w dzielnicy Ursus i decyzją z dnia 17 lutego Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zatwierdzającą dokonanie koncentracji polegającej na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy Smart City Sp. z o.o., Unidevelopment S.A. w dniu 9 marca przystąpiła do tej Spółki w charakterze komandytariusza.

W dniu 9 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie zarejestrował Unidevelopment S.A. jako współnika (komandytariusza) w Smart City Sp. z o.o. S.K.. Z tą datą Spółka prezentowana jest w strukturze Grupy. Przyjęto sprawozdanie Spółki Smart City Sp. z o.o. S.K. na 30.06.2015. jako sprawozdanie na dzień rozliczenia.

Bilans Spółki na 30.06.2015r wykazywał:

- aktywa trwałe	12 640 000,00
- aktywa obrotowe	17 414 616,39
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 446 922,62

Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015 nie osiągnęła przychodów ze sprzedaży, a wynik finansowy za ten okres to strata w kwocie 310 014,41 złotych. W okresie od 01.07.2015- 31.12.2015 Spółka uzyskała przychody ze sprzedaży w kwocie 33 608,51 złotych i osiągnęła zysk w kwocie 1 590 988,15 złotych.

Unidevelopment S.A. zobowiązana jest do wniesienia wkładu pieniężnego w wysokości 14 500 000,00 złotych. Do 31.12.2015r. wniesiony wkład to 6 530 000,00 złotych. Po dniu bilansowym dokonano kolejnych wpłat do kwoty 7 530 000,00 złotych.

W dniu 23.09.2015 roku spółka spółkontrolowana Seljedalen AS nabyła 100% udziałów w norweskiej spółce Lovsethvegen 4 AS za kwotę 14 513 140,00 NOK. Sprawozdanie nabytej Spółki sporządzone na dzień rozliczenia nabycia przyjęto też jako sprawozdanie na 30.09.2015r.

Bilans Spółki na 30.09.2015r wykazywał (wartości przeliczone na PLN):

- aktywa trwałe	9 811 581,77
- aktywa obrotowe	228 644,67
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 000 155,89

Lovsethvegen 4 AS w okresie 01.01.2015 – 30.09.2015 osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 452 726,63 PLN, a wynik finansowy za ten okres to strata w kwocie 59 428,01 PLN.

W okresie od 01.10.2015- 31.12.2015 Spółka uzyskała przychody ze sprzedaży w kwocie 135 967,18 złotych, a wynik finansowy za ten okres to strata w kwocie 166 607,56 złotych.

W dniu 17.12.2015 roku Unidevelopment S.A. zawarła umowy z dotychczasowymi komandytariuszami dotyczące nabycia z dniem 18 grudnia 2015 roku ogółu praw i obowiązków przysługującym im w spółce Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp.k. Z chwilą nabycia tych praw i obowiązków Unidevelopment S.A. stała się jedynym komandytariuszem Spółki. Udział Unidevelopment S.A. w zyskach i stratach wynosi 98% a komplementariusza Junimex Development 7 Sp. z o.o. 2%.

	31-12-2015	31-12-2014
<b>Stan na dzień nabycia</b>	<b>8 895 000,00*</b>	<b>2 325 000,00</b>
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	522 402,36	- 396 113,16
Zmiana metody konsolidacji	4 334,67	4 334,67
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	- 430 716,76	- 34 603,60
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>8 991 020,27</b>	<b>1 898 617,91</b>

\* uwzględnia skutki utraty spółkontroli

Wykaz podmiotów wspólnie kontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2015r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w zyskach, stratach/udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		31-12-2015	31-12-2014
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	95,68%*	46,43%*
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	48,82%	46,44%
Seljedalen AS	Ranheim / Norwegia	50%	50%
Smart City sp z o.o	Warszawa/Polska	48,82%	-
Lovsethvegen 4 AS	Melhus/Norwegia	50%	-

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności:

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
101 464 593,09	32 840 966,49	64 423 589,10	31 166 880,88
Przychody ogółem		Zysk / (strata) netto	
31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
1 525 726,69	716 576,89	552 116,36	-807 407,13

Na 31-12-2015 r. spółki wspólnie kontrolowane i stowarzyszone wykazały zobowiązania warunkowe w wysokości 13 393 563,03 zł.

Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności:

	31-12-2015	31-12-2014
Udział w zyskach	522 402,36	-
Udział w stratach	-	396 113,16
<b>Ogółem</b>	<b>522 402,36</b>	<b>-396 113,16</b>

## 6.32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne, wspólnie kontrolowane i stowarzyszone	13 548 668,87	14 643 149,76	9 235 966,68	14 543 956,44
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>13 548 668,87</b>	<b>14 643 149,76</b>	<b>9 235 966,68</b>	<b>14 543 956,44</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne, wspólnie kontrolowane i stowarzyszone	318 792 643,92	288 493 523,18	161 070 389,69	127 664 027,29
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>318 792 643,92</b>	<b>288 493 523,18</b>	<b>161 070 389,69</b>	<b>127 664 027,29</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne, wspólnie kontrolowane i stowarzyszone	121 012 857,04	111 488 690,53	53 495 478,53	16 074 334,18
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>121 012 857,04</b>	<b>111 488 690,53</b>	<b>53 495 478,53</b>	<b>16 074 334,18</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne, wspólnokontrolowane i stowarzyszone	86 498 689,39	134 550 245,85	78 629 272,06	134 949 035,72
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>86 498 689,39</b>	<b>134 550 245,85</b>	<b>78 629 272,06</b>	<b>134 949 035,72</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne, wspólnokontrolowane i stowarzyszone	-5 118,65	-6 744,80	-157 479,46	-6 767,50
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>-5 118,65</b>	<b>-6 744,80</b>	<b>-157 479,46</b>	<b>-6 767,50</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
Podmiot dominujący i jednostki zależne, wspólnokontrolowane i stowarzyszone	41 233 424,54	11 229 246,58	60 224 477,94	3 341 375,55
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>41 233 424,54</b>	<b>11 229 246,58</b>	<b>60 224 477,94</b>	<b>3 341 375,55</b>

## 6.33. Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd i Radę Nadzorczą GRUPY UNIBEP reprezentuje Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki dominującej UNIBEP S.A.

### ZARZĄD

Zarząd UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulaminu Zarządu. Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu UNIBEP S.A. wchodzi:

- Leszek Marek Gołąbicki - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Marcin Piotr Drobek - Członek Zarządu
- Jan Piotrowski – Członek Zarządu

Rozszerzenie składu Zarządu nastąpiło zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, która 10 lutego 2015 roku powołała na stanowisko Członka Zarządu Pana Jana Piotrowskiego.

### RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. wchodzi:

- Jan Mikołuszko - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski - Członek Rady Nadzorczej
- Jarosław Mariusz Bełdowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

## 6.34. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Lp	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
<b>ZARZĄD</b>					
1.	Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	720 470	720 470	---
2.	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
3.	Marcin Piotr Drobek	Członek Zarządu	0	0	---
4.	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment S.A.	217	217	---
5.	Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej Strojimp Sp. z o.o.	5 130	5 130	---
6.	Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	36 100	---
<b>RADA NADZORCZA</b>					
1.	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	21 620	---
2.	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 792 000	5 792 000	16,52%
3.	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
5.	Michał Kołosowski	Członek RN	0	0	---
6.	Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 31.12.2015 r.

## 6.35. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep s.a.:

### ZARZĄD

- **Leszek Marek Gołąbicki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Sławomir Kiszycki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Marcin Piotr Drobek** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jan Piotrowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

### RADA NADZORCZA

- **Jan Mikołuszko** jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, która na dzień 31.12.2015 r. posiadała 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Wojciech Jacek Stajkowski** - jest mężem Zofii Iwony Stajkowskiej, która na dzień 31 grudnia 2015 r. posiadała 14,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jarosław Mariusz Bełdowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Michał Kołosowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Paweł Markowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

## 6.36. Wynagrodzenia wypłacone członkom zarządu i członkom rady nadzorczej jednostki dominującej w 2015 roku

### Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2014r. wypłacona w 2015 r.	Razem
Gołbiewski Leszek Marek	480 000,00	627 735,43	1 107 735,43
Kiszycki Sławomir	420 000,00	534 291,70	954 291,70
Drobek Marcin Piotr	360 000,00	231 602,84	591 602,84
Piotrowski Jan	319 903,52	-	319 903,52
<b>Razem:</b>	<b>1 579 903,52</b>	<b>1 393 629,97</b>	<b>2 973 533,49</b>

### Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Premia za zysk z 2014r. wypłacona w 2015r.	Razem
Mikołuszko Jan	540 000,00	-	280 331,16	820 331,16
Skowrońska Beata Maria	132 000,00	-	-	132 000,00
Stajkowski Wojciech Jacek	72 000,00	36 000,00	-	108 000,00
Bełdowski Jarosław Mariusz	48 000,00	-	-	48 000,00
Kołosowski Michał	48 000,00	-	-	48 000,00
Markowski Paweł	48 000,00	-	-	48 000,00
<b>Razem:</b>	<b>888 000,00</b>	<b>36 000,00</b>	<b>280 331,16</b>	<b>1 204 331,16</b>

Ponadto w 2015 roku dokonano zakupów od członka Rady Nadzorczej i osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 124,0 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 511,2 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 59,0 tys.zł., wynagrodzenie – 64,0 tys.zł..

## 6.37. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej

W 2015 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość 500 tysięcy EUR przeliczoną na złoty.

## 6.38. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi

Prezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A. w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu UNIBEP S.A. przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy w wysokości:

Prezes Zarządu, Dyrektor Spółki – 3%

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy – 3%

Członek Zarządu, Dyrektor Budownictwa – 2%

Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy – 2%

Prezesowi Zarządu oraz Członkom Zarządu oprócz wynagrodzenia, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie Prezesa lub Członka Zarządu, pracodawca gwarantuje wypłacenie rekompensaty w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia

pracownika. Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Prezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP S.A. zawarli również ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy (zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy) oraz umowy o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia (zakaz konkurencji obowiązuje przez 6 miesięcy po ustaniu stosunku pracy). Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu przysługuje przez okres trwania zakazu konkurencji (przez okres 6 miesięcy) odszkodowanie w wysokości 25% wynagrodzenia otrzymanego przez te osoby przed ustaniem stosunku pracy, które zostanie wypłacone w sześciu równych ratach.

## 6.39. Zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy UNIBEP na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

Gwarancje udzielane zleceniodawcom stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	31-12-2015	31-12-2014
<b>NALEŻNOŚCI WARUNKOWE</b>	<b>44 120 099,46</b>	<b>74 414 502,44</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>44 120 099,46</b>	<b>74 414 502,44</b>
- otrzymane gwarancje	44 120 099,46	74 290 502,44
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	124 000,00
- otrzymane poręczenia	-	-
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>308 471 160,99</b>	<b>249 143 207,62</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>82 510 394,81</b>	<b>61 311 653,93</b>
- udzielone poręczenia**	79 510 394,81	56 311 653,93
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	3 000 000,00	3 000 000,00
- udzielone gwarancje	-	2 000 000,00
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>225 960 766,18</b>	<b>187 831 553,69</b>
- sprawy sporne	27 228 944,83	28 360 307,61
- udzielone gwarancje*	195 171 013,87	155 810 438,60
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	2 146 932,00	2 246 932,00
- udzielone poręczenia	1 413 875,48	1 413 875,48

\* bez gwarancji zwrotu zaliczki

\*\* maksymalna kwota poręczenia z tytułu obligacji UNIDEVELOPMENT S.A. – 25 000 000,00 zł.

W 2015 roku udzielono gwarancji na kwotę 157.329.921,73 zł. a otrzymano gwarancje w wysokości 64.507.381,23 zł.

### SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIBEP za 2014 rok nastąpiły następujące zmiany:

- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad – w sierpniu 2014r. złożono kasację od wyroku Sądu II instancji oddalającej powództwo UNIBEP S.A. na kwotę należności głównej 783 tys. złotych. W sprawie pozostałej kwoty należności UNIBEP S.A. złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. Na rozprawie w dniu 05 września 2014 r. nie doszło do podpisania ugody. W lipcu 2015 Sąd Najwyższy oddalił wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania. W ocenie Unibep SA zamyka to drogę do dalszego dochodzenia tych kwot.
- W sprawie z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach podjęte w czerwcu 2013 próby mediacyjne nie doprowadziły do porozumienia stron i w związku z tym UNIBEP S.A. złożyła w

sierpniu 2013 r. pozew w tej sprawie na kwotę 1.223,8 tys. zł. Sprawa pozostaje na etapie sądu I Instancji. Sąd wydał decyzję o dopuszczeniu opinii biegłego w przedmiocie ustalenia kosztów. Na rozprawie w dniu 16.02.2016 nie doszło do rozstrzygnięcia. Radcy prawni Unibep przewidują, że Sąd prawdopodobnie powoła kolejnego biegłego.

- Orco Enterprise Sp. z o.o.- uruchomiła wypłatę kwoty 526 tys. złotych z gwarancji bankowej usunięcia wad i usterek. UNIBEP S.A. złożył pozew do Arbitrażu Gospodarczego w Warszawie. w dniu 31 lipca 2014 r. Zespół Orzekający wydał postanowienie w którym zarządził przeprowadzenie konferencji ekspertów wskazanych przez strony w zakresie zgłoszonych usterek oraz, uwzględniając wnioski UNIBEP S.A., zobowiązał Orco Enterprise Sp. z o.o. do przedłożenia obliczeń technicznych będących podstawą części roszczeń Inwestora . Zespół orzekający postanowił powołać biegłego. Opinia została doręczona 4 stycznia 2016. Obecnie Unibep S.A. oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.
- W dniu 11 grudnia 2014 r. Orco skierowało do UNIBEP S.A. wezwanie do zapłaty na kwotę 594 tys. zł z tytułu kosztów usunięcia usterek. W wyznaczonym terminie UNIBEP S.A. udzielił odpowiedzi, wskazując, iż roszczenia ORCO są bezpodstawne.
- Elżbieta Zwolińska Hurtownia „Andrzej” - Sprawa dotyczy kradzieży wyposażenia dla hotelu Victoria w Mińsku. Sąd I instancji zasądził od UNIBEP S.A. zapłatę całości kwoty czyli 129 tys. EUR. UNIBEP SA złożyła apelację. Na rozprawie w maju 2015 Sąd odrzucił apelację UNIBEP S.A. Zasądzona kwota została przez Unibep S.A. zapłacona.
- sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowie Plaza w Suwałkach (budowa była prowadzona w Konsorcjum UNIBEP S.A. -51% oraz Mostostal Białystok- 49%) – W sprawie roszczeń odszkodowawczych połączonych do wspólnego rozpatrzenia w dniu 28 listopada 2014 strony otrzymały odpis opinii biegłych z zakresu BHP i budownictwa, którzy opiniowali na okoliczność przyczyn zdarzenia. 20 grudnia 2014 zostały przez UNIBEP S.A. złożone zarzuty do tej opinii. Jest tworzona nowa opinia biegłych. Ze względu na posiadane ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów UNIBEP S.A. Sprawa w dalszym ciągu na etapie postępowania sądowego. Kolejna rozprawa w dniu 12 października 2015 r. nie przyniosła żadnych rozstrzygnięć.
- EG BYGG OSLO AS ( aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS) - Inwestycja pod nazwą Kwartał I została zakończona i oddana do użytkowania. Inwestor nie uregulował części płatności wobec firmy UNIBEP S.A.

UNIBEP S.A. porozumiał się z ubezpieczycielami norweskim i polskim ws rozliczenia odszkodowania. Rozliczenie kwoty odszkodowania w Hestii jest w toku. Do tej pory ubezpieczyciel uznał i wypłacił kwotę odszkodowania w wysokości 339 tys.zł.

W dniach 20-23 października 2014 r. odbyła się rozprawa w sądzie w Norwegii. Wyrok został ogłoszony 15 grudnia 2014 r. Sąd przyznał Eiendomsgruppen Oslo AS prawo wstrzymania - do czasu rozliczenia - kwoty 2.954 tys. NOK tytułem zabezpieczenia kosztów szkody spowodowanej awarią instalacji tryskaczowej. Dodatkowo zasądził na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 1.555 tys. NOK łącznie z podatkiem VAT. W dniu 29 stycznia 2015 r. UNIBEP SA złożył apelację od wyroku. Termin rozprawy został wyznaczony na 12-14 stycznia 2016 r. W dniu 12 lutego 2016 r. Sąd apelacyjny wydał wyrok w sprawie. Zasądził od inwestora na rzecz Unibep kwotę 1.840 tys. NOK wraz z odsetkami od dnia 6 czerwca 2012 r. – łącznie około 2.323 tys. NOK.

Po uprawomocnieniu wyroku sądu i zamknięciu spraw z towarzystwami ubezpieczeniowymi, Unibep S.A. podejmie decyzję o wystąpieniu na drogę sądową przeciwko wykonawcy instalacji tryskaczowej (firma Rzońca) o naprawę szkody związanej z awarią.

Ponadto trwają procesy sądowe z firmą Rzońca na łączną kwotę 385 tys. zł w związku z tym że Unibep S.A. zatrzymała kwotę należną Podwykonawcy na poczet roszczeń Inwestora.

- EG BYGG AS (aktualna nazwa spółki - Eiendomsgruppen Midt-Norge AS) – W październiku 2013 UNIBEP S.A. skierował do sądu wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego dotyczącego zapłaty kwoty należnej spółce na mocy ugody sądowej (opisanej w sprawozdaniu finansowym za 2012 r.). W dniu 14 sierpnia 2014 r. Sąd odwoławczy wydał decyzję, w której uznał, że UNIBEP S.A. jest uprawniona do żądania zapłaty. W związku z tym w dniu 10 października 2014 inwestor dokonał wpłaty w kwocie 1.500 tys. NOK. Kwota 165 tys. NOK została zatrzymana (i jednocześnie potrącona z roszczeniem E.G.) na

poczet usunięcia usterek związanych z wymianą parkietu w jednym z mieszkań i pracami na placu przy budynku.

W dniu 6 maja 2014 wpłynął pozew od Inwestora na kwotę 5.545 tys. NOK dotyczący zastępczego usuwania usterek. W dniu 10 października 2014 r. Inwestor rozszerzył powództwo do kwoty 10.818 tys. NOK netto. Spółka szacowała, że pozew jest niezasadny. Oceniono, że roszczenie inwestora jest zasadne w kwocie ok. 1.000 tys. NOK. W dniach 11-13 maja 2015 r. odbyła się rozprawa sądowa przed sądem w Trondheim. W dniu 13 maja 2015 r. została zawarta ugoda sądowa. Na podstawie tej ugody Unibep zapłacił 1.100 tys. NOK oraz zobowiązał się wymienić deski na galeriach i balkonach budynku. Ugoda zamknęła wszystkie istniejące roszczenia między stronami, w tym przyszłe dotyczące wad poprzednio występujących. Unibep S.A. wywiązał się z ugody w terminie.

- Agathon Borgen AS – UNIBEP S.A. złożył wniosek o zawezwanie do próby ugodowej o zapłatę kwoty 4.086 tys. NOK z tytułu wystawionych faktur za prace budowlane oraz skierował wniosek o wypłatę 4.597 tys. NOK z ubezpieczeniowej gwarancji zapłaty wystawionej na zlecenie Inwestora. Ubezpieczyciel odmówił wypłaty do czasu rozstrzygnięcia sporu między stronami. W trakcie odbioru zostały stwierdzone usterek, które częściowo usuwał UNIBEP S.A., a częściowo Inwestor. Obiekt uzyskał pozwolenie na użytkowanie.

W dniu 11 marca 2014 r. UNIBEP S.A. złożył pozew przeciwko Inwestorowi o zapłatę kwoty 4.086 tys. NOK.

W maju 2014 r. Inwestor wniósł do sądu powództwo wzajemne o zapłatę 10.278 tys. NOK netto z tytułu zastępczego usuwania usterek po wstrzymaniu prac UNIBEP S.A. na placu budowy. Roszczenia te zostały przez Spółkę odrzucone na etapie jeszcze przed sądownym 18 sierpnia 2014 r. UNIBEP S.A. złożył odpowiedź na pozew Inwestora. Pisma procesowe zostały złożone. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony z uwagi na trwające do grudnia 2015 r. prace związane z usuwaniem usterek.

- Jessheim Bolig og Naering AS - Inwestor wstrzymał płatność tytułem zabezpieczenia kosztów, które poniósł w następstwie kontroli zewnętrznej całego procesu budowlanego, która spowodowała m.in. przesunięcie oddania do użytku części inwestycji oraz koszty poprawek i usuwania usterek. Obiekty uzyskały pozwolenie na użytkowanie. W kwietniu 2014 r. został złożony do sądu norweskiego pozew przeciwko inwestorowi o zapłatę kwoty 13.599 tys. NOK. W czerwcu 2014 roku sąd polubowny ze względu na zawziętość sporu odmówił przyjęcia sprawy do rozpoznania. UNIBEP S.A. złożył w dniu 17 września 2014 pozew w regularnym postępowaniu sądowym na kwotę 13.590 tys. NOK. W dniu 18 września 2014 inwestor złożył pozew w kwocie 16.403 tys. NOK dotyczący roszczeń związanych z usuwaniem wad i kosztów związanych z kontrolą zewnętrzną.

Dodatkowo w czerwcu 2014 roku UNIBEP S.A. złożył dwa żądania zapłaty na łączną kwotę 7.736 tys. NOK z gwarancji NS wystawionych na zlecenie Inwestora. Z założeń bank dokona wypłaty po wyroku sądowym zasądającym sporne roszczenie na rzecz UNIBEP S.A.

W zakresie roszczenia Inwestora - UNIBEP S.A. podtrzymuje brak swojej odpowiedzialności za skutki kontroli trzeciego etapu projektowania. W ocenie Spółki przedłożone zostały przez nas wszelkie wymagane przez gminę Ullensaker dokumenty, wobec tego uznajemy, że koszty kontroli obciążają Inwestora.

Mediacja sądowa, która odbyła się w maju 2015 r. nie doprowadziła do zawarcia ugody.

W dniu 21 listopada 2015 r. inwestor rozszerzył pozew do kwoty 24 124 tys. NOK. Część roszczenia Unibep S.A. (7 920 tys. NOK) została zaakceptowana przez inwestora, ale jej wypłata została wstrzymana i skompensowana z własnym roszczeniem. Roszczenie przeciwne związane jest z naruszeniem umowy i kosztami dotyczącymi m.in. inspekcji urzędowych na placu budowy.

Rozprawa rozpoczęła się 7 marca 2016. Zakończenie rozprawy planowane jest na 25 marca 2016. Unibep S.A. szacuje, iż otrzyma orzeczenie na przełomie maja i czerwca 2016.

- Kara umowna w wysokości 289 tys. zł naliczona przez Powiat Bielski i potrącona przy opłacie bieżącej faktury we wrześniu 2015. Kara naliczona z tytułu nieterminowej realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie drogi Andryjanki-Siekluki. Unibep S.A. kwestionuje w całości zasadność naliczonej kary. Złożony został wniosek o zawezwanie do próby ugodowej ale do ugody nie doszło.
- Żądanie inwestora galerii Alfa w Białymstoku. 7 października 2015 wpłynął pozew A-JWK Management Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 200 tys. zł z tytułu usterek występujących na obiekcie Galerii Alfa. Unibep S.A.



kwestionuje zasadność pozwu. W związku z tym w listopadzie 2015 r. została złożona odpowiedź na pozew. Sąd Okręgowy w Białymstoku odrzucił pozew gdyż uznał się niewłaściwym do rozpoznania sprawy. AJWK złożyło zażalenie na to orzeczenie. Do dnia dzisiejszego Sąd Administracyjny nie wydał orzeczenia w tej sprawie.

- Żądanie inwestora LC Corp. W dniu 22 października 2015 r. wpłynął pozew o zapłatę 1.249 tys. zł wniesiony przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa z tytułu usterek występujących na obiekcie zrealizowanym przez Unibep S.A. przy ul. Powstańców 33 w Żąbkach. W grudniu 2015 złożona została odpowiedź na pozew. Unibep S.A. nie uznaje roszczenia co do zasady jak i co do kwoty. Do 15 marca 2016 r. sprawa skierowana do mediacji.
- Żądania kilku podwykonawców norweskich – łączna kwota żądań to 974 tys. NOK. Żądania te UNIBEP S.A. uznaje za niezasadne z powodu przedawnienia lub rozliczenia ryczałtowej formy wynagrodzenia. W dużej mierze UNIBEP S.A. posiada korzystne opinie norweskich radców prawnych.
- Spór Wola House Sp. z o.o. z miastem Stołecznym Warszawa o podwyższenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

W sporze z Miastem Stołecznym Warszawa spółka Wola House Sp. z o.o. kwestionuje zasadność podwyższenia opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów z kwoty 130,3 tys. zł do 260,6 tys. zł w 2014r., do 332,4 tys. zł w 2015 r. i do 404,1 od 2016 r. Wola House w odwołaniu przedłożyła wycenę tej nieruchomości, która znacznie odbiega od wyceny na podstawie której Miasto Stołeczne Warszawa podwyższyło opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów. 25 listopada 2014 r. odbyła się rozprawa. W dniu 16 listopada 2015r. zostało wydane orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, zgodnie z którym ustalono dla nieruchomości opłatę roczną w wysokości 268,8 tys. zł. Prezydent m.st. Warszawy odwołał się od decyzji. Na skutek wniesionego sprzeciwu sprawa będzie badana przez Sąd Powszechny.

- Postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie – postępowanie toczy się z odwołania stowarzyszenia „Liga Ochrony Fauny i Flory RP” od decyzji dotyczącej skablowania linii napowietrznej przy ul. Kapelanów AK.

W dniu 18 sierpnia 2015 r. po ponownym rozpoznaniu sprawy przez organ I instancji, została wydana przez Zarząd Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na skablowaniu linii napowietrznej 110 kV przy ul. Kapelanów AK w Warszawie. Od ww. decyzji w dniu 9 września 2015 r. zostało wniesione odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego przez Stowarzyszenie Liga Ochrony Flory i Fauny RP. W dniu 1 grudnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało decyzję o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji i nieuwzględnieniu odwołania Stowarzyszenia Liga Ochrony Flory i Fauny RP. Decyzja jest ostateczna.

- Postępowanie administracyjne przy udziale spółki Unidevelopment S.A. prowadzone przed Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Targówek.

Postępowanie dotyczy nałożenia na spółkę Unidevelopment S.A. administracyjnej kary pieniężnej w wysokości 276 tys. zł za usunięcie bez wymaganego zezwolenia drzew z terenu nieruchomości położonej przy ul. Goworowskiej 17 w Warszawie. W prowadzonym postępowaniu dowodowym przed organem I instancji w odpowiedzi na wezwania do Urzędu wysłane zostały niezbędne wyjaśnienia. W dniu 16 lipca 2015r. Spółka otrzymała decyzję podtrzymującą karę administracyjną. W odpowiedzi na powyższe Unidevelopment S.A. złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Na skutek wniesionego odwołania, decyzją z dnia 18 listopada 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło w całości zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. W dniu 23 grudnia 2015 r. została na przedmiotową decyzję wniesiona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

- Postępowanie administracyjne wobec Budrex-Kobi Sp. z o.o. prowadzone przez Starostę Augustowskiego w sprawie ustalenia podwyższonej opłaty w kwocie 624 tys. zł za działalność wykonywaną bez wymaganej koncesji.

W dniu 16 maja 2014 r. Budrex-Kobi Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży z osobą fizyczną na mocy której, Spółka miała pozyskać kopalinę pospolitą. W trakcie realizacji umowy okazało się, że miejsce z którego miała być pobierana kopalina nie jest objęte koncesją

Pierwsza decyzja Starosty Augustowskiego z dnia 6 sierpnia 2014 r. ustalająca podwyższoną opłatę została uchylona wraz z decyzją SKO w Suwałkach wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 05 marca 2015 r. W złożonym Staroście przez Budrex-Kobi prawomocnym wyroku Sądu Rejonowego w Augustowie z dnia 14 lipca 2014 r. (postępowanie karne wytoczone przez organy ścigania) wskazano, że to właściciel kopalni został uznany winnym prowadzenia wydobywania bez wymaganej koncesji, a nie Spółka. Pomimo tego Starosta Augustowski wydał w dniu 30 października 2015r. decyzję ustalającą Spółce podwyższoną opłatę za działalność wykonywaną bez wymaganej koncesji w wysokości 624 tys. zł. Spółka wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach.

Budrex-Kobi dochodzi roszczenia z umowy sprzedaży, o której mowa powyżej, w postępowaniu z powództwa cywilnego przed Sądem Okręgowym w Białymstoku o zapłatę kwoty 153 tys. zł (kwota stanowi nienależnie pobrane wynagrodzenie za niepobrany kopalinę) wraz z odsetkami ustawowymi. Na rozprawie w dniu 24.02.2016 zostały przesłuchane strony sprawy. Sąd wyda orzeczenie w marcu 2016r.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających nie nastąpiły istotne zmiany a działania organów publicznych i administracyjnych (w tym na rynkach zagranicznych) na bazie posiadanych informacji nie skutkują na dzień dzisiejszy wprost możliwością skierowania spraw na drogę sądową.

Suma pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 31.12.2015 r. na kwotę 593 tys. zł.

Dokonane przez Spółkę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

## 6.40. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz leasingu operacyjnego

UNIBEP S.A. wynajmuje pomieszczenia biurowe w Warszawie, Białymstoku, Moskwie, Mińsku oraz Berlinie. W Warszawie przy ulicy Rakowieckiej 30 najmuje pomieszczenia stanowiące własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowy zawarto na okres 60 m-cy (um. z dn. 15.X.2014 została zawarta na okres od 1.V.2014 do 30 IV.2019 oraz um. z dn. 12.VI.2013 została zawarta na okres od 1.III.2013 do 28.II.2018). W ramach tych umów Spółka użytkuje lokal o pow. 227,79 m<sup>2</sup> z wysokością miesięcznego czynszu 54,49 zł za m<sup>2</sup> oraz lokale o pow. 136,83 m<sup>2</sup> za 61,58 zł m<sup>2</sup> oraz 23,26 m<sup>2</sup> pomieszczenie archiwum za 35 zł za m<sup>2</sup>. W Białymstoku UNIBEP S.A. użytkuje lokale o pow. 89,21 m<sup>2</sup> i 126,66 m<sup>2</sup> przy ul. Hetmańskiej 92 stanowiące własność Budrex-Kobi Sp. z o.o. . Umowy zawarte na czas nieoznaczony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi odpowiednio 31,94 zł za m<sup>2</sup> (z mediami) oraz 30 zł za m<sup>2</sup>. W Moskwie użytkuje lokal o powierzchni 111,55 m<sup>2</sup> przy Projезд Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto z IP Kudriawcew Michail Germanowicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 94 817,50 RUB. Od dnia 14 lutego 2011 użytkuje w Mińsku lokal o powierzchni 67,30 m<sup>2</sup> przy Pobieditelej 59, budynek Biznes-Centra „Wiktorija”. Umowę najmu zawarto z KUP "Biznes-Centr "STOLICA". Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 10 902 600 BYR. W Berlinie użytkuje lokal o powierzchni 22 m<sup>2</sup> przy ulicy Friedrichstraße 94 z wysokością miesięcznego czynszu 550 EUR. Umowę najmu zawarto z Dr. Köhler und Partner, która obowiązuje do 31.12.2016 roku. UNIDEVELOPMENT S.A. wynajmuje pomieszczenia biurowe oraz magazynowe w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 9 o powierzchni 623,76 m<sup>2</sup> oraz 15 sztuk miejsc parkingowych. Umowę zawarto z Belise Investments Sp. z o.o. na okres 60 m-cy. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi odpowiednio: powierzchnia biurowa: 11,25 EUR za jeden m<sup>2</sup>, powierzchnia magazynowa: 7,00 EUR za jeden m<sup>2</sup>, miejsca parkingowe: 65,00 EUR za podziemne miejsce parkingowe oraz 45,00 EUR za jedno miejsce parkingowe na zewnątrz budynku. Spółki Monday Palacza Sp. z o.o. oraz Monday Palacza sp. z o.o. Sp. K. wynajmują lokal w Poznaniu przy ulicy Piątkowskiej 116 A7a, A7b, A8, powierzchnia lokalu 278,53m<sup>2</sup>, cena wynajmu wliczona jest w cenę obsługi administracyjnej – 300,00 zł miesięcznie. Umowę najmu zawarto na czas nieokreślony od 26.09.2011r. z Monday Management sp. z o.o. SKA .. Czarnieckiego Sp. z o.o. użytkuje lokal przy ul. Piątkowskiej 116 A7b o powierzchni 63,45 m<sup>2</sup> z wysokością czynszu miesięcznego 300,00 zł. na czas nieokreślony od dnia 07.11.2013 r. z Monday Management sp. z o.o. SKA..

## 6.41. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia powodujące konieczność korygowania danych finansowych zawartych w sprawozdaniu finansowym.

Informacja i innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Raporcie rocznym Grupy UNIBEP za rok 2015 – pkt 6.5.

## 6.42. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2015	31-12-2014
Pracownicy umysłowi	626	533
Pracownicy fizyczni	475	442
<b>RAZEM</b>	<b>1101</b>	<b>975</b>

## 6.43. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

W roku 2015 dokonano wyboru PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzycka 6 lok.1B do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych UNIBEP S.A., Grupy UNIBEP i Spółek podporządkowanych i zawarto następujące umowy:

1. umowa z UNIBEP S.A. o przegląd i badanie informacji finansowych (jednostkowym UNIBEP S.A. i skonsolidowanym Grupy UNIBEP S.A.). Łączna kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy to 84.000 zł.
2. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowych na łączną kwotę 66.000 zł.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

## 7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2014 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 14 maja 2015 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 15.03.2016 r.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

**Krzyszyna Kobylińska**  
Główna Księgowa

**Leszek Marek Gołębicki**  
Prezes Zarządu

**Sławomir Kiszycki**  
Wiceprezes Zarządu

**Marcin Piotr Drobek**  
Członek Zarządu

**Jan Piotrowski**  
Członek Zarządu



**Kontakt:**

UNIBEP SA, 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19  
telefon: (48 85) 731 80 00 - recepcja, (48 85) 731 80 11 - sekretariat, (48 85) 730 70 64 - wybór tonowy nr. wew.  
fax: (48 85) 730 68 68

**[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)**