

UNIBEP S.A.

**Sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	<i>NOTA</i>	2013-12-31	2012-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	6.1	65 114 820,17	56 040 558,57
Wartości niematerialne	6.2	6 459 895,32	6 534 380,89
Środki trwałe w budowie	6.1	504 126,49	1 407 376,23
Inwestycje w podmiot współkontrolowany	6.3	7 986,00	-
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe	6.4	84 314 955,16	84 314 955,16
Inne długoterminowe aktywa finansowe	6.5	1 703 170,66	1 307 704,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.21	18 458 062,43	16 154 712,45
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.19	16 421 885,00	16 038 183,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6.8	1 916 572,30	2 065 778,74
Pożyczki udzielone	6.14	5 749 253,26	5 386 527,41
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.13	1 426 269,97	913 894,00
Aktywa trwałe razem		202 076 996,76	190 164 070,45
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.11	30 489 342,55	16 871 213,63
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.9	142 686 211,29	168 529 049,21
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.21	22 793 015,73	19 263 951,86
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.20	27 271 427,91	35 485 439,80
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	8 681 880,31
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	6.7	2 120 685,69	166 116,37
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.12	73 322 449,94	28 880 576,21
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.13	4 547 866,76	4 354 897,01
Pożyczki udzielone	6.14	11 266 564,54	21 050 996,02
Aktywa obrotowe razem		314 497 564,41	303 284 120,42
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-
AKTYWA RAZEM		516 574 561,17	493 448 190,87

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	<i>NOTA</i>	2013-12-31	2012-12-31
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.15	3 442 016,40	3 402 168,40
Pozostałe kapitały		178 706 253,65	173 796 304,49
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		60 462 539,02	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane		6 186 202,96	5 203 762,53
Kapitał własny ogółem		188 334 473,01	182 402 235,42
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.16	34 321 234,72	14 339 429,07
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.17	733 112,00	669 204,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.19	8 970 569,00	10 068 282,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.21	26 245 471,71	24 145 649,10
Przychody przyszłych okresów	6.22	554 181,44	557 607,19
Zobowiązania długoterminowe razem		70 824 568,87	49 780 171,36
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.18	161 485 720,29	156 494 539,25
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.21	23 096 717,29	16 614 592,66
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	6.20	14 331 541,36	18 057 534,15
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.16	13 221 112,09	29 377 928,85
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 212 051,59	655 172,40
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.17	40 272 831,09	39 486 825,12
Przychody przyszłych okresów	6.22	795 545,58	579 191,66
Zobowiązania krótkoterminowe razem		257 415 519,29	261 265 784,09
PASYWA RAZEM		516 574 561,17	493 448 190,87
Wartość księgowa		188 334 473,01	182 402 235,42
Liczba akcji		34 420 164	34 021 684
Wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)		5,47	5,36

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
		2013-12-31	2012-12-31
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.24	877 239 156,97	788 734 810,43
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.24	2 062 015,00	1 372 824,10
Przychody ze sprzedaży ogółem		879 301 171,97	790 107 634,53
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.25	827 577 974,93	755 417 276,61
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		2 073 278,61	1 159 260,90
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		49 649 918,43	33 531 097,02
Koszty sprzedaży		4 181 071,01	2 603 692,03
Koszty zarządu		23 527 465,29	24 085 038,85
Pozostałe przychody operacyjne	6.26	4 628 721,63	7 924 741,33
Pozostałe koszty operacyjne	6.26	9 067 903,18	4 837 116,12
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		17 502 200,58	9 929 991,35
Przychody finansowe	6.27	5 037 327,82	5 111 051,11
Koszty finansowe	6.27	10 070 547,12	7 665 981,44
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		12 468 981,28	7 375 061,02
Podatek dochodowy	6.19	6 282 778,32	2 307 573,68
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		6 186 202,96	5 067 487,34
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		6 186 202,96	5 067 487,34

	2013-12-31	2012-12-31
B. POZOSTAŁE DOCHODY		
Zysk (strata) netto	6 186 202,96	5 067 487,34
<i>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</i>		
Zmiana netto wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-1 393,77
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	2 053 500,07	-
<i>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</i>		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	19 220,00	-144 076,00
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	- 393 816,00	27 639,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	1 678 904,07	- 117 830,77
Całkowite dochody ogółem	7 865 107,03	4 949 656,57
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	6 186 202,96	5 067 487,34
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 186 202,96	5 067 487,34
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	6 186 202,96	5 067 487,34
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 186 202,96	5 067 487,34
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,18	0,15
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,18	0,15
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	7 865 107,03	4 949 656,57
akcjonariuszom jednostki dominującej	7 865 107,03	4 949 656,57
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,23	0,15
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,23	0,14

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy - opcje menedżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2013r.	3 402 168,40	28 767 388,00	1 360 352,81	84 242 072,66	59 426 491,02	136 275,19	5 067 487,34	182 402 235,42
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						5 067 487,34	- 5 067 487,34	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą				1 100 997,09		- 1 100 997,09		-
- podział zysku na wypłatę dywidendy						- 4 102 765,44		- 4 102 765,44
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi			1 094 000,00					1 094 000,00
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	39 848,00		- 1 283 506,81	1 283 506,81	1 036 048,00			1 075 896,00
- suma dochodów całkowitych		1 678 904,07					6 186 202,96	7 865 107,03
31 GRUDNIA 2013r.	3 442 016,40	30 446 292,07	1 170 846,00	86 626 576,56	60 462 539,02	-	6 186 202,96	188 334 473,01

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy - opcje menedżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2012r.	3 402 168,40	28 885 218,77	713 603,00	74 419 638,41	59 426 491,02	348 780,88	13 556 255,45	180 752 155,93
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						13 556 255,45	- 13 556 255,45	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą				9 822 434,25		- 9 822 434,25		-
- podział zysku na wypłatę dywidendy						- 4 082 602,08		- 4 082 602,08
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi			783 025,00					783 025,00
- przeniesienie kapitału - opcje menedżerskie związane z nieobjęciem warrantów			- 136 275,19			136 275,19		-
- suma dochodów całkowitych		- 117 830,77					5 067 487,34	4 949 656,57
31 GRUDNIA 2012r.	3 402 168,40	28 767 388,00	1 360 352,81	84 242 072,66	59 426 491,02	136 275,19	5 067 487,34	182 402 235,42

Bielsk Podlaski 19-03-2014

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	2013-12-31	2012-12-31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	12 468 981,28	7 375 061,02
II. Korekty razem	35 037 038,01	1 200 014,94
1. Amortyzacja	5 781 815,72	5 425 220,24
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	464 218,02	-888 309,64
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	963 997,49	2 027 501,29
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-722 614,26	-1 277 892,85
5. Zmiana stanu rezerw	1 236 427,97	7 788 947,80
6. Zmiana stanu zapasów	-13 618 128,92	1 630 916,09
7. Zmiana stanu należności	27 944 775,46	-3 670 720,23
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	9 847 135,49	-337 142,05
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 140 789,38	945 958,42
10. Inne korekty	199 450,24	754 510,63
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	4 080 750,18	-11 198 974,76
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	47 506 019,29	8 575 075,96
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-11 659 917,01	-4 310 206,35
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	206 191,02	220 842,41
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 412 785,49	1 752 245,37
Pożyczki spłacone/(udzielone)	9 159 283,53	-20 177 010,00
Wpływy z tytułu wykupu obligacji obcych	-	4 900 000,00
Nabycie aktywów finansowych (w tym dopłaty do kapitału, weksle)	-	-6 100 000,00
Pozostałe(w tym realizacja forwardów)	1 044 186,16	-825 855,44
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 162 529,19	-24 539 984,01
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek , kredytów	7 492 480,16	-
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów i obligacji	-18 275 953,00	-5 663 928,00
Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny), obligacji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	15 432 164,40	22 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 235 116,24	-2 396 487,62
Zapłacone odsetki	-2 470 412,08	-4 479 545,66
Wypłacone dywidendy	-4 102 765,44	-4 082 602,08
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-4 159 602,20	5 377 436,64
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	44 508 946,28	-10 587 471,41
w tym:		
- różnice kursowe	-322 270,53	-255 197,98
Środki pieniężne na początek okresu	29 135 774,19	39 723 245,60
Środki pieniężne na koniec okresu	73 644 720,47	29 135 774,19
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	11 500 000,00	-

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

UNIBEP S.A. powstała w wyniku szeregu przekształceń, które miały miejsce w latach 1950-2005. Do 25 września 1998 roku jednostka funkcjonowała najpierw jako przedsiębiorstwo państwowe, a później jako komunalne pod nazwą Bielsko Podlaskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Bielsku Podlaskim, które zostało przekształcone w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Miejskiej w Bielsku Podlaskim pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane BEP – akt notarialny repertorium nr 4073/98. Od 30 listopada 1999 roku w wyniku decyzji Zgromadzenia Wspólników zmieniono nazwę spółki na UNIBUD BEP Sp. z o.o. 26 listopada 2004 roku podjęta została uchwała o przekształceniu spółki UNIBUD BEP Sp. z o.o. w Spółkę Akcyjną. UNIBUD BEP Spółka Akcyjna zawiązana została 9 lutego 2005 roku – akt notarialny repertorium nr 492/2005. Data rejestracji Spółki Akcyjnej w KRS 29 marzec 2005 r. Od 8 grudnia 2006 roku Spółka funkcjonuje pod nową nazwą UNIBEP S.A.

Spółka 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.

1 września 2009 roku UNIBEP S.A. połączyła się z UNIHOUSE Sp. z o.o., nad którą sprawowała kontrolę od 2004 roku oraz z MAKBUD Sp. z o.o., w której nabyła 100% udziałów w lutym 2009 roku. Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 par.1 pkt. 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku Spółek: UNIHOUSE i MAKBUD na Spółkę UNIBEP S.A.. Z uwagi na to, że UNIBEP S.A. posiadała 100% udziałów w Spółkach przejmowanych połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego, w trybie wynikającym z postanowień art. 515 oraz 516 par. 6 KSH. Przejęte Spółki w strukturze organizacyjnej UNIBEP S.A. stanowią jej oddziały.

W dniu 01.09.2011 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie Sygn. Akt BI.XII Nr-Rej. KRS 008016/11/299 o połączeniu spółki Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmowana) ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmująca). Organizacyjnie Spółka przejmowana została włączona do oddziału drogowego pod nazwą: Makbud Oddział UNIBEP S.A. w Łomży. Bardziej szczegółowa informacja o w/w połączeniach była umieszczana we wcześnie publikowanych rocznych sprawozdaniach Spółki.

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

Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez UNIBEP S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego 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 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 sprawozdanie finansowe za rok 2013 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2012, z wyjątkiem wprowadzonej w 2013r. rachunkowości zabezpieczeń oraz 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 2013 roku:

- a) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – *Silna hiperinflacja i usunięcie ustalonych terminów dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy*
- b) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – *Pożyczki rządowe*
- c) Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - *Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych*
- d) MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej”
- e) Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – *Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów*
- f) „Poprawki do MSSF (2009-2011) – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (dot. MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34)
- g) KIMSF 20: Koszty usuwania nakładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych

W 2013 roku Spółka 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 2013r.

Przyjęcie nowych i zatwierdzonych przez UE standardów i interpretacji nie spowodowało zmian w zasadach rachunkowości Spółki wpływających na wielkości wykazywane w sprawozdaniach finansowych za 2013 oraz 2012 rok.

Spółka 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 2014 roku:

- a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”
- b) MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”
- c) MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”
- d) Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe”
- e) Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”
- f) Zmiana do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – *Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych*
- g) Zmiana do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe” – *Spółki inwestycyjne*
- h) Zmiana do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” - *Ujawnienie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych*
- i) Zmiana do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – *Nowacja instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń*

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

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

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.)

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) Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Składki pracownicze - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.

Projekt zawiera propozycję, by 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.

a) „Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.

b) „Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.

c) KIMSF 21: Opłaty (z 20 maja 2013 r.) - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 r.

Interpretacja ta dotyczy MSR 37 "Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe". Jednym z kryteriów rozpoznania zobowiązania wg MSR 37 jest wymóg występowania obecnego obowiązku w rezultacie przeszłych zdarzeń (tzw. zdarzenie obligujące).

Interpretacja wyjaśnia, iż zdarzeniem obligującym w przypadku opłat nakładanych przez rząd jest prowadzenie działalności, która powoduje konieczność uregulowania opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami. Interpretacja ta nie dotyczy kar wynikających ze złamania prawa oraz opłat uregulowanych przez inne MSSF/MSR (np. MSR 12 Podatek dochodowy).

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

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki UNIBEP S.A. winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

1.4. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

2.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

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.

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 odzyskiwaną. Wartość odzyskiwana 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 Spółkę, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

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 się 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 inwestycje 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 na potrzeby działalności deweloperskiej, ustalony jest na podstawie średniej ważonej. Natomiast zakupione grunty 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 23Z.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Spółce UNIBEP S.A. mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, 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 obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych to łatwo wymienne, 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 pomniejszone jest o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych Spółka 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 ściąganie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

Kaucje gwarancyjne zatrzymywane przez odbiorców usług jako zabezpieczenie w okresie rękojmi i gwarancji wykazywane są w aktywach Spółki. 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 nie zaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowane 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

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 walut 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 dokumentującego operację.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej należności i zobowiązań w walutach obcych Spółka zaliczają 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 Spółki.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze Statutem Spółki 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 rezerwy 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.

DOPLATY 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 jednostce otrzymującej, dopłaty tworzą kapitał rezerwowy z dopłat i w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są prezentowane 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.

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

W przypadku usług budowlanych, Spółka jest zobowiązana do udzielenia gwarancji na swoje usługi.

Rezerwa na naprawy gwarancyjne ujmuje się 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 drogowych 0,1%. 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 Spółka realizuje 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 nie zafakturowanych prac przez podwykonawców, które Spółka ujmuje 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 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 narzuty ZUS pracodawcy.

ODRO CZONY 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 następnym 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.

CZYNNY 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 klasyfikują:

- zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej,
- dotacje
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów.

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 Spółkę modułów i paneli, koszty kontraktu powiększane są o koszty modułów i paneli w momencie ich dostawy na plac budowy. Do tego momentu traktowane są jak produkcja w toku.

Jednostka w uzasadnionych charakterem umowy przypadkach może 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. Przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne. W przypadku, gdy zafakturowane przychody są większe od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów odnosi się na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

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 pojedynczymi 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 jest Spółka, która służy do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu. W Spółce 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

Spółka wycenia 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.

Spółka wycenia 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 Spółki 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.

Spółka UNIBEP S.A. 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 drogowa w zakresie kompleksowego wykonywania robót drogowych łącznie z uzbrojeniem terenu
- działalność deweloperska w zakresie sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i nieruchomości komercyjnych oraz obsługi działalności deweloperskiej
- działalność – lekkie konstrukcje 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.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody są rozpoznawane, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz że 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.”

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 PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływu pieniędzy 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.

Spółka 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 SPÓŁKI

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 przyszłych, 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 Spółki 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. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

REZERWY NA NAPRAWY 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 Spółkę 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” ujmuje 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 trwale przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

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

PŁATNOŚĆ W FORMIE AKCJI

Spółka szacuje wartość godziwą objętych warrantów w ramach Programu Motywacyjnego w oparciu o modele wyceny wskazane w MSSF 2.W Spółce 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 start.

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 Zarząd. W przypadku rozpoznanej starty na kontrakcie jest ona niezwłocznie ujmowana.

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. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EUR

3.1. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EUR (STAN NA OSTATNI DZIEŃ OKRESU)

Wyszczególnienie	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwale	202 076 996,76	48 726 127,69	190 164 070,45	46 515 354,06
Aktywa obrotowe	314 497 564,41	75 833 710,55	303 284 120,42	74 185 245,44
Aktywa razem	516 574 561,17	124 559 838,25	493 448 190,87	120 700 599,50
Kapitał własny	188 334 473,01	45 412 440,44	182 402 235,42	44 616 759,31
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	328 240 088,16	79 147 397,80	311 045 955,45	76 083 840,19
Pasywa razem	516 574 561,17	124 559 838,25	493 448 190,87	120 700 599,50

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2013 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1472 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2012 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0882 PLN/EUR.

3.2. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2013 do 31-12-2013		Za okres 01-01-2012 do 31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	877 239 156,97	208 320 863,68	788 734 810,43	188 981 888,64
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 062 015,00	489 673,47	1 372 824,10	328 930,44
Koszty sprzedanych produktów i usług	827 577 974,93	196 527 659,68	755 417 276,61	180 998 964,11
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	2 073 278,61	492 348,28	1 159 260,90	277 760,42
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	49 649 918,43	11 790 529,19	33 531 097,02	8 034 094,55
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 502 200,58	4 156 305,05	9 929 991,35	2 379 238,87
Zysk (strata) brutto	12 468 981,28	2 961 049,94	7 375 061,02	1 767 074,23
Zysk (strata) netto	6 186 202,96	1 469 057,93	5 067 487,34	1 214 176,57
Całkowite dochody ogółem	1 678 904,07	398 694,86	4 949 656,57	1 185 944,17

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 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 4,2110 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 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 4,1736 PLN/EUR.

3.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	47 506 019,29	11 281 410,42	8 575 075,96	2 054 599,38
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	1 162 529,19	276 069,62	-24 539 984,01	-5 879 812,15
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-4 159 602,20	-987 794,40	5 377 436,64	1 288 440,83
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	44 508 946,28	10 569 685,65	-10 587 471,41	-2 536 771,95
F. Środki pieniężne na początek okresu	29 135 774,19	7 126 797,66	39 723 245,60	8 993 670,89
G. Środki pieniężne na koniec okresu	73 644 720,47	17 757 696,87	29 135 774,19	7 126 797,66

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2013 r.-31.12.2013 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 4,2110 PLN/EUR,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2012 roku, tj. kurs 4,0882 PLN/EUR,
 - do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2013 roku, tj. kurs 4,1472 PLN/EUR.
- Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2012 r.-31.12.2012 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 4,1736 PLN/EUR,
 - do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2011 roku, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR,
 - do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2012 roku, tj. kurs 4,0882 PLN/EUR.

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

Ryzyko walutowe

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

W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym odbywa się głównie 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 ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej na kontraktach eksportowych marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Rosji oraz w Niemczech. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 35%.

Intencją Spółki 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 Spółki w zakresie finansowych instrumentów zabezpieczających ryzyko kursowe odbywa się w oparciu o przyjętą przez Zarząd procedurę zarządzania ryzykiem kursowym, która zakłada:

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w roku 2014 Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 1.000.000 EUR oraz 130.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

Spółka 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	+ 200.000 PLN + 2.600.000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/NOK	- 200.000 PLN - 2.600.000 PLN

Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań pieniężnych Spółki denominowanych w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

Należności

	2013-12-31	2012-12-31
	PLN	PLN
Waluta w EUR	20 330 915,78	36 781 366,20
Waluta w NOK	32 486 767,35	37 062 933,72
Waluta w RUB	21 914,84	23 152,88
Pozostałe	167 848,39	98 614,16

Zobowiązania

	2013-12-31	2012-12-31
	PLN	PLN
Waluta w EUR	21 740 899,32	28 293 532,29
Waluta w NOK	23 465 164,04	28 062 166,41
Waluta w RUB	228 726,91	1 377 534,82
Pozostałe	893 982,92	373 838,71

Pochodne instrumenty finansowe

Spółka 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.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiła 45.000 tysięcy NOK. Spółka kupiła również opcję PUT na sprzedaż 500 tysięcy euro.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi od 83 dni dla opcji PUT do 329 dni dla transakcji FX Forward.

Ryzyko stóp procentowych

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

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

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Spółki (dotyczy głównie mniejszych wartościowo inwestycji).

Spółka 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 m.in. od poziomu stóp procentowych.

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Spółka zawarła dwie transakcje typu IRS zabezpieczające spłatę odsetek od czteroletniego kredytu inwestycyjnego uruchomionego w grudniu 2013r. oraz spłatę odsetek od wyemitowanych w maju 2013r. trzyletnich obligacji serii B² (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 2014 nie będą miały istotnego wpływu. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Spółce ok. 8,2% sumy bilansowej i w roku 2014 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 31.12.2013r. na poziomie -1 / +1 punkta procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punkta procentowego dla pozostałych obszarów.

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy
Kredyty bankowe i obligacje 38.600.000 PLN	+/- 100 pb	+/- 386.000
Zob. z tyt. leasingu finansowego 3.750.000	+/- 100 pb	+/- 37.500
Środki pieniężne 10.000.000	+/- 50 pb	+/- 50.000

Ryzyko cenowe

Spółka 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 Spółka 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 systematycznie rosnącej skali działania Spółka ma coraz większy wpływ na pewność dostaw oraz stabilność cen u swoich stałych partnerów.

W analizowanym okresie utrzymuje się korzystna sytuacja na rynku pracy, co wpływa na stabilizację kosztów płac pracowników Spółki, jak również cen usług firm podwykonawczych.

Powyższe czynniki i tendencje brane są pod uwagę każdorazowo przy kalkulacji ceny umownej oraz przy 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.

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

Ryzyko kredytowe

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

W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Spółka 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 68 mln PLN ważny do września 2014 roku,
- limit w BZ WBK S.A. w wysokości 33 mln PLN ważny do września 2014 roku,
- limit w banku DnB Bank Polska S.A. w wysokości 40 mln NOK ważny do grudnia 2014 roku,
- limit w banku ING Bank Śląski S.A. w wysokości 40 mln PLN ważny do czerwca 2014 roku.

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

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

Aktywami finansowymi Spółki, 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 Spółki.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Spółka 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., DnB Bank Polska S.A., ING Bank Śląski S.A. o których mowa w punkcie poprzednim).

Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe 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 będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Ponadto w roku 2013 wyemitowano obligacje własne o wartości nominalnej 22 mln zł. 11 mln zł przypada na serię B1 z datą wykupu określoną na maj 2015. Pozostałe 11 mln zł dotyczy serii B2 z datą wykupu przypadającą na maj 2016 r.

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 Spółki oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za mało istotne.

Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2013 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Spółka 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.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	2013-12-31	2012-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	45 698 821,07	43 716 400,32
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	229 371 502,24	215 967 487,56
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	73 322 449,94	28 880 576,21
Zadłużenie netto	201 747 873,37	230 803 311,67
Kapitał własny	188 334 473,01	182 402 235,42
Kapitał i zadłużenie netto	390 082 346,38	413 205 547,09
	51,72%	55,86%

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:

- środków pieniężnych,
- instrumentu kapitałowego innej jednostki,
- 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,
- 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:

- 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,
- 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, Spółka 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 nie będące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone przez Spółkę jako dostępne do sprzedaży lub nie będące 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 zdyskontowanych przepływów pieniężnych

Spółka 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. Spółka wykorzystuje 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 Spółka 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 nie objęte 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. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

Spółka 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 Spółka, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka 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 Spółki oraz aktywami finansowymi w jednostkach podporządkowanych, są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Spółka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać je w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

Spółka 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 instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Stan na dzień 31-12-2013r.

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa finansowe wyceniane poprzez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych							
Kaucje z tytułu umów o budowę				41 251 078,16		-49 342 189,00	-8 091 110,84
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *				132 207 111,31			132 207 111,31
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę				27 271 427,91			27 271 427,91
Pożyczki udzielone				17 015 817,80			17 015 817,80
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF		113,57			-79 270,74		-79 157,17
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń			2 053 500,07				2 053 500,07
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania						-45 698 821,07	-45 698 821,07
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę						-14 331 541,36	-14 331 541,36
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania						-161 485 720,29	-161 485 720,29
	-	113,57	2 053 500,07	217 745 435,18	-79 270,74	-270 858 271,72	-51 138 493,64

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2012r.

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych						
Kaucje z tytułu umów o budowę			35 418 664,31		-40 760 241,76	-5 341 577,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			159 551 920,47			159 551 920,47
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			35 485 439,80			35 485 439,80
Pożyczki udzielone			26 437 523,43			26 437 523,43
Pochodne instrumenty finansowe		166 116,37				166 116,37
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-43 716 400,32	-43 716 400,32
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-18 057 534,15	-18 057 534,15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-156 494 539,25	-156 494 539,25
	-	166 116,37	256 893 548,01	-	-259 028 715,48	-1 969 051,10

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Za okres od 01-01-2013 do 31-12-2013	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa finansowe wyceniane poprzez 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			1 878 308,38		- 2 383 276,79	- 504 968,41
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych			-1 618 886,14		557 758,46	-1 061 127,68
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			- 5 146 613,63		210 132,28	- 4 936 481,35
Zyski/straty z tytułu wyceny	107 161,98	2 053 500,07	37 263,53	- 340 606,80	- 1 015 602,02	841 716,76
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	291 850,00	896 250,00		- 4 756,67		1 183 343,33
Ogółem	399 011,98	2 949 750,07	- 4 849 927,86	- 345 363,47	- 2 630 988,07	- 4 477 517,35

Za okres od 01-01-2012 do 31-12-2012	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek			1 270 061,70		-3 220 012,47	-1 949 950,77
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych			1 766 704,06		1 647 778,09	3 414 482,15
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			-2 524 536,01		-178 286,00	-2 702 822,01
Zyski/straty z tytułu wyceny	-29 776,82	1 791 516,76	221 283,70	-39 243,33	-371 254,72	1 572 525,59
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych		21 826,50		-847 681,94		-825 855,44
Ogółem	-29 776,82	1 813 343,26	733 513,45	-886 925,27	-2 121 775,10	-491 620,48

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

	31-12-2013			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		113,57		113,57
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń		2 120 572,12		2 120 572,12
Razem	-	2 120 685,69	-	2 120 685,69

	31-12-2012			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat				
Pochodne instrumenty finansowe		166 116,37		166 116,37
Razem	-	166 116,37	-	166 116,37

	31-12-2013			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		79 270,74		79 270,74
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń		-		-
Razem	-	79 270,74	-	79 270,74

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków w roku 2012 w Spółce nie występowały.

Wartość bilansowa pozostałych instrumentów i zobowiązań finansowych jest zasadniczo zbliżona do wartości godziwej.

Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
- wyceniane przez wynik finansowy				
Forward		161 359,70	-	-
Opcja	113,57	4 756,67	-	-
IRS	-	-	79 270,74	-
Razem	113,57	166 116,37	79 270,74	-

- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Forward	2 120 572,12	-	-	-
Razem	2 120 572,12	-	-	-

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiła 45.000 tysięcy NOK. Spółka kupiła również opcję PUT na sprzedaż 500 tysięcy euro.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi od 83 dni dla opcji PUT do 329 dni dla transakcji FX Forward. 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

	31-12-2013	31-12-2012
Struktura wiekowa		
-poniżej 1 roku	2 120 685,69	166 116,37
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	-	-
Ogółem	2 120 685,69	-

Zobowiązania finansowe z tytułu transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

	31-12-2013	31-12-2012
Struktura wiekowa		
-poniżej 1 roku	-	-
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	79 270,74	-
Ogółem	79 270,74	-

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

6. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Środki trwałe	65 114 820,17	56 040 558,57
- grunty	2 679 611,63	2 650 332,54
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	36 339 584,71	26 786 488,03
- urządzenia techniczne i maszyny	19 835 612,74	20 771 225,91
- środki transportu	5 159 361,74	5 189 618,67
- inne środki trwałe	1 100 649,35	642 893,42
Środki trwałe w budowie	504 126,49	1 407 376,23
RAZEM	65 618 946,66	57 447 934,80

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
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	31 793 538,04	32 769 935,69	11 556 874,75	2 271 590,12	1 407 376,23	82 449 647,37
Zwiększenia (z tytułu)	43 477,94	10 587 979,65	1 799 930,09	1 306 590,59	819 772,88	10 255 935,82	24 813 686,97
- zakup			673 738,82	109 994,92	378 191,46	10 255 935,82	11 417 861,02
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	43 477,94	10 587 979,65	515 978,67		11 749,30		11 159 185,56
- leasing			610 212,60	1 196 595,67	429 832,12		2 236 640,39
Zmniejszenia	-	30,99	972 365,08	119 746,63	77 708,95	11 159 185,56	12 329 037,21
- sprzedaż			244 653,00	116 246,63	8 440,00		369 339,63
- likwidacja i inne		30,99	727 712,08	3 500,00	69 268,95		800 512,02
- przekazanie na środki trwałe						11 159 185,56	11 159 185,56
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2013 r.	2 693 810,48	42 381 486,70	33 597 500,70	12 743 718,71	3 013 654,05	504 126,49	94 934 297,13
UMORZENIE 01.01.2013 r.	-	5 007 050,01	11 949 491,78	6 367 256,08	1 628 696,70	-	24 952 494,57
Umorzenie za okres (z tytułu)					-		
Zwiększenia	14 198,85	1 034 882,97	2 661 840,29	1 269 205,21	340 863,94	-	5 320 991,26
inne leasingi							
- amortyzacja bieżąca	14 198,85	1 034 882,97	2 661 840,29	1 269 205,21	340 863,94		5 320 991,26
Zmniejszenia:	-	30,99	894 874,11	62 563,32	56 555,94	-	1 014 024,36
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	30,99	894 874,11	62 563,32	56 555,94		1 014 024,36
UMORZENIE 31.12.2013r.	14 198,85	6 041 901,99	13 716 457,96	7 573 897,97	1 913 004,70	-	29 259 461,47
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	26 786 488,03	20 820 443,91	5 189 618,67	642 893,42	1 407 376,23	57 497 152,80
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2013	-	-	49 218,00	-	-	-	49 218,00
-zwiększenie			-	10 459,00			10 459,00
-zmniejszenie			3 788,00	-			3 788,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2013	-	-	45 430,00	10 459,00	-	-	55 889,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	26 786 488,03	20 771 225,91	5 189 618,67	642 893,42	1 407 376,23	57 447 934,80
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2013 r.	2 679 611,63	36 339 584,71	19 835 612,74	5 159 361,74	1 100 649,35	504 126,49	65 618 946,66

WYSZCZEGÓLNIENIE	grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwale razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	31 129 395,53	31 712 263,22	11 052 421,99	2 110 844,44	1 145 586,04	79 287 549,76
Zwiększenia(z tytułu)	513 294,00	670 861,43	1 852 242,39	736 894,48	263 409,53	2 820 702,17	6 857 404,00
- zakup			572 818,93	98 609,12	168 348,44	2 820 702,17	3 660 478,66
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	513 294,00	670 861,43	1 279 423,46		95 061,09		2 558 639,98
- leasing				638 285,36			638 285,36
Zmniejszenia	-	6 718,92	794 569,92	232 441,72	102 663,85	2 558 911,98	3 695 306,39
- sprzedaż			512 905,80	232 441,72	67 901,84		813 249,36
- likwidacja i inne		4 293,25	281 664,12	-	34 762,01		320 719,38
-przekazanie na środki trwałe		2 425,67				2 558 639,98	2 561 065,65
- inne						272,00	272,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2012 r.	2 650 332,54	31 793 538,04	32 769 935,69	11 556 874,75	2 271 590,12	1 407 376,23	82 449 647,37
UMORZENIE 01.01.2012 r.	-	3 986 660,91	10 124 582,41	5 294 731,52	1 435 513,63	-	20 841 488,47
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	-	1 022 814,77	2 399 284,91	1 251 649,56	294 170,57	-	4 967 919,81
inne leasingi							
- amortyzacja bieżąca		1 022 814,77	2 399 284,91	1 247 082,87	294 170,57		4 963 353,12
- inne umorzenie				4 566,69			4 566,69
Zmniejszenia:		2 425,67	574 375,54	179 125,00	100 987,50	-	856 913,71
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		2 425,67	574 375,54	122 425,00	100 987,50		800 213,71
- inne leasing				56 700,00			56 700,00
UMORZENIE 31.12.2012r.	-	5 007 050,01	11 949 491,78	6 367 256,08	1 628 696,70	-	24 952 494,57
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	27 142 734,62	21 587 680,81	5 757 690,47	675 330,81	1 145 586,04	58 446 061,29
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2012			106 372,00	40 922,00	-	-	147 294,00
-zwiększenie							-
-zmniejszenie			57 154,00	40 922,00	-	-	98 076,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2012			49 218,00	-	-	-	49 218,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2012 r.	2 650 332,54	26 786 488,03	20 771 225,91	5 189 618,67	642 893,42	1 407 376,23	57 447 934,80

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4 805 000,33	4 461 312,03
- działalność budowlana kubaturowa	617 601,11	635 631,69
- działalność budowlana drogowa	2 522 917,40	2 262 238,93
- działalność developerska	26 045,58	2 583,14
- działalność- lekkie konstrukcje	1 638 436,24	1 560 858,27
Koszty ogólnego zarządu	515 990,93	502 041,09
RAZEM	5 320 991,26	4 963 353,12

W 2013 roku i w okresie porównywalnym nie aktywowano amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych.

Spółka jako leasingobiorca używa na podstawie umów leasingu finansowego następujące rzeczowe aktywa trwałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2013		31-12-2012	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	4 182 408,82	2 612 757,33	4 052 038,92	2 116 041,42
Środki transportu	3 129 810,20	2 541 050,87	5 747 966,76	1 904 040,97
Inne środki trwałe	429 832,12	395 556,57	-	-
RAZEM	7 742 051,14	5 549 364,77	9 800 005,68	4 020 082,39

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Własne	59 565 455,40	49 926 138,64
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	5 549 364,77	6 114 419,93
- umowy leasingu	5 549 364,77	6 114 419,93
RAZEM	65 114 820,17	56 040 558,57

UNIBEP S.A. nie użytkuje środków trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów w 2013 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 56 672 196,75 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 32 554 802,00 zł. Na dzień 31-12-2013r. wykorzystanie kredytów wynosiło 16 725 481,42zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 42 927 446,86zł.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów w 2012 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 50 855 004,73zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 28 189 302,00zł. Na dzień 31.12.2012r. wykorzystanie kredytu wynosiło 17 965 984,36zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 34 874 808,14zł.

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 31-12-2013 - 5 600,00 zł
Za rok zakończony 31-12-2012 - 0,00 zł

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Koszty zakończonych prac rozwojowych	32 928,52	46 986,27
Wartość firmy i znak firmowy	5 881 327,53	5 966 077,53
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	545 639,27	521 317,09
- oprogramowanie komputerowe	295 487,78	388 802,57
- inne wartości niematerialne w tym licencje	250 151,49	132 514,52
RAZEM	6 459 895,32	6 534 380,89

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
Wartość brutto na początek okresu	8 172 754,93	8 036 321,24
Zwiększenia	242 055,99	136 433,69
- zakup	242 055,99	136 433,69
Zmniejszenia	31 766,41	-
- likwidacja	31 766,41	-
Wartość brutto na koniec okresu	8 383 044,51	8 172 754,93
Umorzenie na początek okresu	1 638 374,04	1 325 713,45
Umorzenie za okres	284 775,15	312 660,59
Zwiększenia	311 618,02	312 660,59
- amortyzacja bieżąca	311 618,02	312 660,59
Zmniejszenia:	26 842,87	-
- amortyzacja zlikwidowanych WN	26 842,87	-
Umorzenie na koniec okresu	1 923 149,19	1 638 374,04
Wartość netto na koniec okresu	6 459 895,32	6 534 380,89

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	99 867,55	99 094,25
Koszty ogólnego zarządu	211 750,47	213 566,34
RAZEM	311 618,02	312 660,59

Spółka nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Własne	6 459 895,32	6 534 380,89
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	-
RAZEM	6 459 895,32	6 534 380,89

Na dzień 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

W roku 2012 i 2013 głównym składnikiem wartości niematerialnych była wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie oddział drogowy Makbud oraz znak firmowy Makbud w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88zł, 3 674 932,90zł. i 337 093,75zł.

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 9,19%. Analiza ta została oparta o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2013 roku na kwotę 39 766 tys. zł.

Wartość bilansowa aktywów netto przypisanych do ośrodka na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 34 632 tys. zł.

Z uwagi na uzyskaną w teście nadwyżkę wartości użytkowej nad wartością bilansową aktywów netto ośrodka określoną w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę utraty wartości nabytej wartości firmy, Spółka w 2013 roku nie dokonała odpisu z tytułu utraty wartości firmy.

Spółka w swojej działalności w segmencie budownictwa drogowego wykorzystuje znak firmowy Makbud. W ocenie kierownictwa jednostki, biorąc też pod uwagę wyniki testu na utratę wartości firmy, nie ma konieczności dokonywania odpisu aktualizującego wartość znaku firmowego.

6.3. INWESTYCJE W PODMIOT WSPÓLKONTROLOWANY

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Stan na początek roku:	-	-
Zwiększenia:	7 986,00	-
- zakup udziałów w Seljedalen AS	7 986,00	-
Stan na koniec okresu:	<u>7 986,00</u>	-
- udziały w Seljedalen AS	7 986,00	-

W dniu 10.09.2013r. UNIBEP SA nabyła prawo do 50% udziałów w norweskiej spółce Seljedalen AS. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim na datę zakupu udziałów i na 31.12.2013r. nie prowadziła jeszcze działalności.

Następujące kwoty (na podstawie danych wstępnych) odpowiadają udziałowi Grupy UNIBEP w aktywach, zobowiązaniach, przychodach, kosztach i wyniku finansowym.

	<u>31-12-2013</u>
SELJEDALEN AS	
Aktywa trwałe	-
Aktywa obrotowe	7 429,5
Aktywa ogółem	<u>7 429,5</u>
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	2 971,8
Zobowiązania ogółem	<u>2 971,8</u>
Aktywa netto	<u>4 457,7</u>

	<u>31-12-2013</u>
Przychody ogółem	271,8
Koszty ogółem	3 923,1
Podatek dochodowy od osób prawnych	-
Zysk/ strata netto	<u>-3 651,3</u>

6.4. AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2013	31-12-2012
Stan na początek roku:	84 314 955,16	84 231 041,06
- udziały UNIDEVELOPMENT	55 505 486,00	55 505 486,00
- udziały Unibep Lwów	-	24 801,36
- udziały StrojIMP	1 685,10	1 685,10
- udziały Unex Construction	16 959,80	16 959,80
- opcje menadżerskie UNIDEVELOPMENT	247 203,61	138 488,15
- dopłaty do kapitału	28 543 620,65	28 543 620,65
Zwiększenia:	-	108 715,46
- opcje menadżerskie UNIDEVELOPMENT	-	108 715,46
Zmniejszenia:	-	24 801,36
- sprzedaż Unibep Lwów	-	24 801,36
Stan na koniec okresu:	84 314 955,16	84 314 955,16
- udziały UNIDEVELOPMENT	55 505 486,00	55 505 486,00
- udziały STROJIMP	1 685,10	1 685,10
- udziały Unex Construction	16 959,80	16 959,80
- opcje menadżerskie UNIDEVELOPMENT	247 203,61	247 203,61
- dopłaty do kapitału	28 543 620,65	28 543 620,65

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2013 r.

LP	Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment	55 505 486,00		55 505 486,00	85,04%	85,04%	pełna
2	Strojimp	1 685,10		1 685,10	95%	95%	pełna
3	Unex Construction	16 959,80		16 959,80	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	84 640 658,55	3 175 000	80 913 660	551 998,55	102 443 637,57	79 835 483,36	22 608 154,21	17 802 979,02	10 532 094,96
2	2 596,67	965,00		-729,73	4 934,23	0,00	4 934,23	2 337,56	99 528,86
3	831 631,05	5 000,00	312 916,37	513 714,68	20 936 347,62	95 670,32	20 840 677,30	20 104 716,57	49 299 868,26

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2012 r.

LP	Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment	55 505 486,00		55 505 486,00	85,04%	85,04%	pełna
2	Strojimp	1 685,10		1 685,10	95%	95%	pełna
3	Unex Construction	16 959,80		16 959,80	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	84 088 660,00	3 175 000	83 214 011,53	-2 300 351,53	100 489 215,51	74 070 130,41	26 419 085,10	16 400 555,51	20 033 492,87
2	3 638,93	965,00		-49 310,75	19 863,94	0,00	19 863,94	16 225,01	215 339,76
3	317 916,37	5 000,00		330 428,31	23 671 941,67	8 749,28	23 663 192,39	23 355 689,30	65 083 663,25

6.5. INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013	31-12-2012
Stan na początek roku:	1 307 704,00	-
- należności wekslowe	1 307 704,00	-
Zwiększenia:	395 466,66	1 307 704,00
- należności wekslowe	395 466,66	1 307 704,00
Zmniejszenia:	-	-
- należności wekslowe	-	-
Stan na koniec okresu:	1 703 170,66	1 307 704,00
- należności wekslowe	1 703 170,66	1 307 704,00

6.6. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013	31-12-2012
Stan na początek okresu:	-	5 261 920,59
-obligacje UNIDEVELOPMENT	-	5 261 920,59
Zwiększenia:	-	-
-obligacje UNIDEVELOPMENT (przeniesienie z długoterminowych)	-	-
Zmniejszenia:	-	5 261 920,59
-wycena bilansowa obligacji UNIDEVELOPMENT	-	31 170,59
- wykup obligacji UNIDEVELOPMENT	-	5 230 750,00
Stan na koniec okresu:	-	-
-obligacje UNIDEVELOPMENT	-	-

6.7. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013	30-12-2012
Stan na początek roku:	166 116,37	-
- instrumenty zabezpieczające - opcja	4 756,67	-
- instrumenty zabezpieczające - forward	161 359,70	-
Zwiększenia:	2 120 685,69	166 116,37
- instrumenty zabezpieczające - opcja	113,57	4 756,67
- instrumenty zabezpieczające - forward	2 120 572,12	161 359,70
Zmniejszenia:	166 116,37	-
- instrumenty zabezpieczające - opcja	4 756,67	-
- instrumenty zabezpieczające - forward	161 359,70	-
Stan na koniec okresu:	2 120 685,69	166 116,37
- instrumenty zabezpieczające - opcja	113,57	4 756,67
- instrumenty zabezpieczające - forward	2 120 572,12	161 359,70

6.8. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2013	31-12-2012
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	2 984 128,95	2 984 128,95
Zwiększenia:	-	-
Zmniejszenia:	-	-
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	2 984 128,95	2 984 128,95
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	918 350,21	769 143,68
Umorzenie za okres	149 206,44	149 206,53
Zwiększenia:	149 206,44	149 206,53
- amortyzacja bieżąca	149 206,44	149 206,53
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	1 067 556,65	918 350,21
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	1 916 572,30	2 065 778,74

6.9. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Należności z tytułu dostaw i usług	117 465 388,81	151 072 726,76
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	9 233 894,21	4 965 375,71
Inne należności niefinansowe	3 154 365,62	2 206 114,00
Inne należności finansowe	650 292,01	-
Zaliczki udzielone na dostawy, w tym:	12 182 270,64	10 284 832,74
- na zakup towarów, materiałów i usług	12 182 270,64	10 284 832,74
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	142 686 211,29	168 529 049,21
Odpisy aktualizujące wartość należności	9 163 338,97	4 246 648,09
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	151 849 550,26	172 775 697,30

Norweski urząd skarbowy- w dniu 16 stycznia 2014 r. wydał decyzję w sprawie częściowego nieuznania korekty deklaracji podatku od wartości dodanej; nieuznana kwota korekty in minus wraz z odsetkami i potencjalną karą to kwota 1 803 tys. koron norweskich. W dniu 27 lutego 2014 z udziałem kancelarii prawnej obsługującej firmę audytorską, która badała sprawozdanie finansowe za okres objęty korektą oraz zewnętrznego norweskiego biura rachunkowego będącego naszym przedstawicielem podatkowym w Norwegii zostało złożone odwołanie od tej decyzji. W ocenie Spółki i firm wymienionych wyżej decyzja Urzędu Skarbowego jest błędna (wydana ze względu na brak pełnych informacji związanych z wystawionymi korektami faktur), a odwołanie powinno być skuteczne.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2013	31-12-2012
Stan na początek okresu	4 246 648,09	1 842 754,56
a) zwiększenia (z tytułu)	6 322 493,84	2 530 900,33
- utworzenia	6 322 493,84	2 530 900,33
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 405 802,96	127 006,80
- rozliczenie wierzytelności	1 405 802,96	127 006,80
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	9 163 338,97	4 246 648,09

W 2013 i 2012 roku nie tworzono odpisów aktualizujących należności od jednostek podporządkowanych.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	61 476 738,52	77 510 886,29
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	24 404 552,44	24 373 986,40
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	5 287,23	4 555 308,61
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane (brutto)	40 742 149,59	48 879 193,55
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	126 628 727,78	155 319 374,85
g) odpisy aktualizujące wartość należności	9 163 338,97	4 246 648,09
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	117 465 388,81	151 072 726,76

Na 31 grudnia 2013 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 9 163 338,97zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały zawarte w nocy 6.9. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostki 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.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	3 793 599,92	26 487 412,55
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	15 869 802,77	3 790 340,27
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 657 465,86	1 795 071,60
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 611 332,43	8 361 925,32
e) powyżej 1 roku	16 809 948,61	8 444 443,81
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	40 742 149,59	48 879 193,55
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	9 163 338,97	4 246 648,09
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	31 578 810,62	44 632 545,46

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013		31-12-2012	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	89 678 764,93	x	94 562 982,25
- USD	399,07	1 202,00	162,56	503,87
- EUR	4 873 784,56	20 330 915,78	8 972 870,43	36 781 366,20
- RUB	237 144,13	21 914,84	229 049,33	23 152,88
- UAH	-	-	1 000,00	387,80
- NOK	68 009 098,87	32 486 767,35	66 804 951,58	37 062 933,72
- BYR	510 759 573,00	166 646,39	271 286 635,00	97 722,49
RAZEM	x	142 686 211,29	x	168 529 049,21

Zaliczki zostały wycenione wg. kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Spółki 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 31-12-2013r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 11,03% stanu należności na ten dzień.
- na dzień bilansowy 31-12-2012r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 11,49% stanu należności na ten dzień.

6.10. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2013	31-12-2012
Stan na początek okresu	6 538 418,43	4 214 600,90
- środki trwałe	49 218,00	147 294,00
- zapasy	1 012 493,00	714 493,00
- należności z tytułu dostaw i usług	4 246 648,09	1 842 754,56
- pożyczki	20 000,00	300 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34
a) zwiększenia (z tytułu)	7 086 875,59	2 828 900,33
- środki trwałe	10 459,00	-
- zapasy	524 000,00	298 000,00
- należności z tytułu dostaw i usług	6 322 493,84	2 530 900,33
- pożyczki	182 500,00	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	47 422,75	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	2 116 034,36	505 082,80
- środki trwałe	3 788,00	98 076,00
- zapasy	706 443,40	-
- należności z tytułu dostaw i usług	1 405 802,96	127 006,80
- pożyczki	-	280 000,00
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	11 509 259,66	6 538 418,43
- środki trwałe	55 889,00	49 218,00
- zapasy	830 049,60	1 012 493,00
- należności z tytułu dostaw i usług	9 163 338,97	4 246 648,09
- pożyczki	202 500,00	20 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 257 482,09	1 210 059,34

6.11. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Materiały	11 734 518,48	7 906 976,32
Półprodukty i produkty w toku	9 139 295,40	2 838 926,21
Produkty gotowe	3 510 470,49	5 398 368,71
Towary	6 935 107,78	1 739 435,39
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	31 319 392,15	17 883 706,63
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	830 049,60	1 012 493,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	30 489 342,55	16 871 213,63

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w nocie 6.10.
Na dzień 31-12-2013 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.
W roku 2013 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.
Przewiduje się sprzedaż zapasów w wartości 5 139 tys. po 31.12.2014 roku.

6.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2013		31-12-2012	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	56 663 035,98	x	18 020 995,03
- EUR	2 964 707,08	12 295 233,21	1 735 534,67	7 095 212,83
- USD	50,59	152,38	7 180,77	22 255,65
- RUB	265 623,51	24 277,99	200 126,06	20 352,82
- NOK	8 612 426,32	4 265 734,77	670 883,57	3 720 330,55
-BYR	234 226 610,00	74 015,61	3 981 429,00	1 429,33
RAZEM	x	73 322 449,94	x	28 880 576,21

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według

ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31-12-2013 wynosi 73 322 449,94 zł.

6.13. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:

- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów
- certyfikaty
- pozostałe

b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:

- odsetki i prowizje-emisji obligacji

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
1 338 134,74	913 894,00	
1 183 426,02	744 363,94	
10 795,51	46 300,78	
143 913,21	123 229,28	
88 135,23	-	
88 135,23	-	
1 426 269,97	913 894,00	

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:

- ubezpieczenie pojazdów samochodowych
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia
- prenumerata, abonament, energia
- prowizja od pośrednictwa w sprzedaży
- certyfikaty
- pozostałe

b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:

- odsetki i prowizje-emisji obligacji

c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:

- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
2 900 742,94	2 185 532,98	
254 177,95	229 210,06	
897 859,61	736 144,95	
24 309,74	42 088,58	
158 882,33	32 665,94	
1 228 799,30	766 425,85	
57 127,01	91 144,46	
279 587,00	287 853,14	
25 083,35	761 590,41	
25 083,35	761 590,41	
1 622 040,47	1 407 773,62	
1 622 040,47	1 407 773,62	
4 547 866,76	4 354 897,01	

6.14. POŻYCZKI UDZIELONE

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2013
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	20 000,00	WIBOR 1M+ marża	31.10.2011	0,00 zł
GN Invest Sp. z o.o.	03.07.2012	3 150 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	30.06.2014	1 500 176,53 zł
GN Invest Sp. z o.o.	18.05.2010	3 500 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2014	3 500 320,20 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 3M+ marża	30.06.2013	183 400,00 zł
Portus Investment Sp. z o.o.	08.11.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.01.2015	1 495 983,31 zł
CEE Developments Sp. z o.o.	30.07.2012	8 000 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.03.2014	497 349,93 zł
Kowalski Marek	15.07.2011	18 720,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.08.2015	7 020,00 zł
Wola House Sp. z o.o.	26.04.2012	2 889 164,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2015	2 910 603,79 zł
Wola House Sp. z o.o.	26.04.2012	1 340 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.08.2015	1 340 326,16 zł
Unidevelopment Sp. z o.o.	28.06.2013	2 000 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	30.06.2014	2 000 637,88 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.01.2014	3 580 000,00 zł

W 2013 roku utworzono odpis aktualizujący w kwocie 182 500,00 zł dotyczący pożyczki udzielonej Galerii KUTNO Sp. z o.o.

6.15. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2013 r. wynosi 3 442 016,40 zł.

Kapitał podstawowy Spółki dzieli się na 34 420 164 (słownie: trzydzieści cztery miliony czterysta dwadzieścia tysięcy sto sześćdziesiąt cztery) akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

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

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2013		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 179 646	0,10	26,67%
Stajkowska Zofia Iwona	6 000 000	0,10	17,43%
Skowrońska Beata Maria	5 960 000	0,10	17,32%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	0,10	9,93%
Free flot	9 861 598	0,10	28,65%
RAZEM	34 420 164	x	100,00%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2012		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 179 646	0,10	26,98%
Skowrońska Beata Maria	6 050 000	0,10	17,78%
Stajkowska Zofia Iwona	6 000 000	0,10	17,64%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 388 220	0,10	9,96%
Free flot	9 403 818	0,10	27,64%
RAZEM	34 021 684	x	100,00%

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

- emisja akcji Spółki na GPW – 57 113 921,99 zł.
- sprzedaży akcji własnych – 2 312 569,03 zł.
- objęcie akcji w ramach Programu Motywacyjnego – 1 036 048,00 zł.

6.15.1. PROGRAM MOTYWACYJNY

Spółka realizuje Program Motywacyjny opisany w sprawozdaniu finansowym za 2011 rok.

W 2012 roku Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. przyjęła zmiany w Regulaminie Opcji Menadżerskich. Nowelizacja Regulaminu obejmowała w szczególności zmianę parametrów dla objęcia warrantów. Uchwalono, iż:

- dla uzyskania prawa do objęcia 100% Warrantów w III transzy przez Członka Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie potwierdzonego przez biegłego rewidenta skonsolidowanego zysku netto(z wyłączeniem kosztów programu) za 2012 rok w wysokości co najmniej 16 mln złotych;
- dla uzyskania prawa do objęcia 50% Warrantów w III transzy przez Uczestników Programu niebędących Członkami Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie potwierdzonego przez biegłego rewidenta skonsolidowanego zysku netto(z wyłączeniem kosztów programu) za 2012 rok w wysokości co najmniej 16 mln złotych;

Ponadto Rada Nadzorcza podjęła następujące decyzje:

- skierowano Listy przyznające w ramach pierwszej i drugiej transzy Programu Opcji Menadżerskich
- przesunięto warranty z I i II transzy do transzy III. W wyniku czego w ramach I i II transzy przyznano 213.480 warrantów, III transza obejmuje 835 470 warrantów.
- przyjęto Listę Osób Uprawnionych do uczestnictwa w Programie Opcji Menadżerskich w ramach trzeciej transzy

Rada podjęła też uchwały w sprawach:

- emisji Warrantów w ramach I i II transzy Programu Opcji Menadżerskich,
- potwierdzenia spełnienia warunków dla uzyskania prawa do objęcia Akcji w ramach I i II transzy.

- określenia parametrów emisji Akcji emitowanych w ramach pierwszej i drugiej transzy Programu Opcji Menadżerskich. Uchwalono, iż w ramach I i II transzy wyemitowanych zostanie 213 480 Akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C i cena emisyjna wyniesie 2,70 złotych za jedną akcję.
- określenia ceny emisyjnej Akcji emitowanych w ramach trzeciej transzy Programu Opcji Menadżerskich. Uchwalono, że cena emisyjna wyniesie 2,70 złotych za jedną akcję.
- skierowania Listów Subskrypcyjnych do Uczestników Programu posiadających Warranty w ramach I i II transzy Programu Opcji Menadżerskich.

Zarząd wyemitował warianty subskrypcyjne w formie materialnej w postaci imiennych papierów wartościowych, złożył dokumenty warrantów w spółce i wydał zaświadczenia potwierdzające fakt objęcia warrantów i złożenia ich w depozycie w spółce.

W kwietniu 2013 czterej beneficjenci Programu Opcji Menadżerskich złożyli oświadczenia o objęciu akcji serii C z pierwszej i drugiej transzy Programu w ilości 168.028 akcji oraz opłacili akcje w cenie emisyjnej 2,70 za jedną akcję.

Następnie spółka za pośrednictwem domu maklerskiego złożyła wnioski, do GPW o wprowadzenie 168.028 akcji do obrotu na GPW w Warszawie SA oraz do KDPW o rejestrację akcji.

Zarząd GPW w Warszawie SA wydał decyzję o wprowadzeniu akcji do obrotu z dniem 20 maja 2013. Zarząd KDPW wydał decyzję o zarejestrowaniu akcji w KDPW (RB 16/2013).

Rada Nadzorcza Unibep w dniu 9 lipca 2013 podjęła m.in. uchwały w następujących sprawach:

1. weryfikacji spełnienia warunków z Umowy uczestnictwa, stwierdzenia nabycia prawa do objęcia warrantów trzeciej transzy Programu Opcji Menadżerskich i skierowania Listów Przyznających.
2. emisji Warrantów w ramach III transzy Programu Opcji Menadżerskich.
3. potwierdzenia warunków dla uzyskania prawa do objęcia Akcji w ramach III transzy.
4. określenia parametrów emisji Akcji emitowanych w ramach III transzy Programu Opcji Menadżerskich.
5. skierowania Listów Subskrypcyjnych do Uczestników Programu posiadających Warranty w ramach III transzy Programu Opcji Menadżerskich.

Zarząd wyemitował warianty subskrypcyjne w formie materialnej w postaci imiennych papierów wartościowych, złożył dokumenty warrantów w spółce i wydał zaświadczenie potwierdzające fakt objęcia warrantów i złożenia ich w depozycie w spółce.

Zarząd skierował do jedyne go beneficjenta III transzy programu list subskrypcyjny.

W dniu 4.10.2013 Pan Leszek Gołąbiewski złożył oświadczenie o objęciu 185.000 akcji za warianty z III transzy oraz 45.452 akcji za warianty z I transzy programu. Łącznie dokonał wpłaty za obejmowane akcje w wysokości 622.220,4 złotych.

W dniu 29.10.2013 Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na głównym rynku GPW.

W dniu 31.10.2013 KDPW zarejestrował wyżej wskazane akcje (RP 48/2013).

W dniu 30.12.2013 Pan Leszek Gołąbiewski złożył oświadczenie o objęciu 650.470 akcji za warianty z III transzy programu. Łącznie dokonał wpłaty za obejmowane akcje w wysokości 1.756.269 złotych.

W dniu 30.01.2014 Zarząd KDPW podjął uchwałę o zarejestrowaniu wyżej wskazanych akcji pod warunkiem podjęcia przez GPW decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 13.02.2014 Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na głównym rynku GPW.

W dniu 17.02.2014 KDPW zarejestrował wyżej wskazane akcje (RP 14/2014).

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013		31-12-2012	
	Liczba opcji	ŚWCR	Liczba opcji	ŚWCR
Niezrealizowane na początek okresu	1 048 950	2,29	277 290	2,87
Nieobjęcie warrantów	-	-	-63 810	3,00
Modyfikacja I transzy Programu Motywacyjnego	-	-	145 980	1,31
Modyfikacja II transzy Programu Motywacyjnego	-	-	67 500	1,47
Przyznane w ciągu okresu	-	-	835 470	1,80
Zrealizowane w ciągu okresu	398 480	3,22	-	-
Niezrealizowane na koniec okresu	650 470	1,8	1 048 950	2,29

Czynniki w oparciu, o które ustalono wartość godziwą opcji oraz koszty ujęte w rachunku zysków i strat przedstawia poniższa tabela

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2012- modyfikacja programu
Model wyceny	symulacja Monte Carlo	symulacja Monte Carlo	symulacja Monte Carlo
Cena wykonania	2,70 zł	2,70 zł	2,70 zł
Cena wejściowa do modelu wyceny	4,43 zł	4,43 zł	4,43 zł
Oczekiwana zmienność kursu na podstawie historycznej zmienności	45,20%	45,20%	45,20%
Stopa procentowa wolna od ryzyka	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania	krzywa zero kuponowa na Datę Modyfikacji
Oczekiwane dywidendy	0,13 zł/akcję rocznie	0,13 zł/akcję rocznie	0,13 zł/akcję rocznie
ŚWCR	1,80 zł	1,80 zł	1,82 zł
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	1 094 000,00	465 350,00	208 959,54

6.15.2. 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.

6.16. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2013-12-31	2012-12-31
DŁUGOTERMINOWE	34 321 234,72	14 339 429,07
- zobowiązania z tytułu kredytów	9 972 430,95	12 496 365,24
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 384 360,52	1 843 063,83
- zobowiązania z tytułu obligacji	21 885 172,51	-
- zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających	79 270,74	-
KRÓTKOTERMINOWE	13 221 112,09	29 377 928,85
- zobowiązania z tytułu kredytów	6 753 050,30	5 469 619,12
- zobowiązania z tytułu pożyczek	3 323 961,67	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 379 845,12	1 928 177,37
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	7 986,00	957,60
- zobowiązania z tytułu obligacji	-	21 979 174,76
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami	1 756 269,00	-
RAZEM	47 542 346,81	43 717 357,92

6.16.1. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2013

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	918 081,30 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 ostrolęcki, 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
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	496 723,19zł	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
Bank Zachodni WBK S.A.	3 547 000,00 zł	496 622,79 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
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € po wycenie bilansowej 18 662 400,00 zł	1 245 492, € po wycenie bilansowej 5 165 304,42 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	2 895 699,25 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/00043080/9 oraz 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 DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2012

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP	4 536 000,00 zł	1 604 099,67 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 Troszyn, powiat ostrolęcki, 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
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	701 665,05 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
BZ WBK S.A.	3 547 000,00 zł	1 052 301,92 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
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € po wycenie bilansowej 18 396 900,00zł	2 235 286,58 € po wycenie bilansowej 9 138 298,60 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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2013

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	25.06.2014	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	21.09.2014	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	30.09.2014	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
DnB NORD S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.12.2014	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	687 879,32 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
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	205 971,74 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 użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Bank Zachodni WBK S.A.	3 547 000,00 zł	558 164,93 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 18 662 400,00 zł	989 814,52 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 4 104 958,78 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	1 196 075,53 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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2012

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	14.09.2013	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	11.03.2013	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	21.09.2014	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	30.09.2014	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	8 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	18.06.2013	przelew wierzytelności z kontraktów drogowych, hipoteka kaucyjna do kwoty 2 000 000,00 PLN na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim - KW Nr BI1P/00053292/1 oraz własności budynków i budowli posadowionych na tej nieruchomości wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
DnB NORD S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.12.2013	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	685 552,17 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
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	205 918,11 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
BZ WBK S.A.	3 547 000,00 zł	554 167,28 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
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € po wycenie bilansowej 18 396 900,00 zł	984291,74 € po wycenie bilansowej 4 023 981,56zł	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

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2013

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki EUR/PLN	Wartość na dzień EUR/PLN	Warunki oprocentowania	Data umowy	Termin spłaty
Unex Construction Sp. z o.o.	3 000 000,00 € / 12 441 600,00 zł	800 005,27 € / 3 317 781,86 zł	EURIBOR 1M+ marża	15.05.2013	31.12.2014

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) powyżej 1 roku do 3 lat	9 387 046,02	12 410 857,48
b) powyżej 3 lat do 5 lat	585 384,93	85 507,76
c) powyżej 5 lat	-	-
RAZEM	9 972 430,95	12 496 365,24

*kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2013r.

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

	31-12-2013		31-12-2012	
	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	10 077 011,97	10 118 688,00	5 469 619,12	5 541 928,00
b) powyżej 1 roku do 3 lat	9 387 046,02	9 409 801,13	12 410 857,48	12 477 979,13
c) powyżej 3 lat do 5 lat	585 384,93	585 472,00	85 507,76	85 472,00
d) powyżej 5 lat	-	-	-	-
RAZEM	20 049 442,92	20 113 961,13	17 965 984,36	18 105 379,13

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2013r.:

Nazwa instytucji	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu	Niewykorzystana kwota na dzień	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	13 000 000,00 zł	13 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.02.2009	24.09.2016	z wpływów na rachunek bieżący
ING Bank Śląski S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	12.03.2012	25.06.2014	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	21.09.2014	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	30.09.2014	z wpływów na rachunek bieżący
DnB NORD S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	01.03.2012	30.12.2014	z wpływów na rachunek bieżący
Unex Construction Sp. z o.o.	pożyczka	3 000 000,00 eur	2 200 000,00 eur	EURIBOR 1M + marża	15.05.2013	31.12.2014	jednorazowo

W okresie sprawozdawczym żadna z umów kredytowych nie została wypowiedziana.

6.16.2. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Spółka posiada zawarte umowy leasingu finansowego dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2013		31-12-2012	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	1 536 453,30	1 379 845,12	2 046 686,38	1 928 177,37
- od 1 do 5 lat	2 556 691,21	2 384 360,52	1 986 643,53	1 843 063,83
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 093 144,51	3 764 205,64	4 033 329,91	3 771 241,20
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-328 938,87		-262 088,71	
Wartość bieżąca	3 764 205,64	3 764 205,64	3 771 241,20	3 771 241,20

6.17. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

c) rozwiązanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

STAN NA DZIEŃ	
31-12-2013	31-12-2012
669 204,00	656 056,44
626 183,00	629 095,44
43 021,00	26 961,00
63 908,00	218 192,00
59 498,00	198 870,02
4 410,00	19 321,98
-	-
-	-
-	-
-	205 044,44
-	201 782,46
-	3 261,98
733 112,00	669 204,00
685 681,00	626 183,00
47 431,00	43 021,00

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZĄTEK OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

c) rozwiązanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

STAN NA DZIEŃ	
31-12-2013	31-12-2012
15 334,00	114 482,00
6 925,00	107 324,00
8 409,00	7 158,00
59 140,34	7 251,00
58 211,34	-
929,00	7 251,00
-	-
-	-
-	-
38 894,34	106 399,00
38 894,34	100 399,00
-	6 000,00
35 580,00	15 334,00
26 242,00	6 925,00
9 338,00	8 409,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2012-2013:

- stopa dyskonta w 2013 roku	4,20%
- stopa dyskonta w 2012 roku	3,70%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń:	
a. wynagrodzenie minimalne	5,00%
b. wynagrodzenie w Spółce	3,00%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2014r. przedstawia się następująco:

Nazwa świadczenia	Rezerwa krótkoterminowa	Rezerwa długoterminowa	Razem
odprawa emerytalna	92 719	749 963	842 682
odprawa rentowa	11 697	56 206	67 903
Razem	104 416	806 169	910 585

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 2014-12-31 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 populacji pracowników, stopy dyskonta i faktycznego wzrostu wynagrodzeń.

Przy szacowaniu prognozy założono, że osoby które osiągną wiek emerytalny w ciągu najbliższego roku, odejdą od razu na emeryturę i otrzymają odprawę emerytalną. Poza tym przyjęto, że osoby które są obecnie w wieku emerytalnym a jeszcze nie odeszły na emeryturę, odejdą na emeryturę w ciągu najbliższego roku i otrzymają odprawę emerytalną.

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	niewykorzystane urlopy	razem
wyjściowe kwoty rezerw	711 923	56 769	1 956 879	2 725 571
współczynnik rotacji -1,0%	744 464	59 516	1 956 879	2 760 859
współczynnik rotacji +1,0%	683 007	54 245	1 956 879	2 694 131
prawdopodobieństwo inwalidztwa -0,5‰	716 072	45 540	1 956 879	2 718 491
prawdopodobieństwo inwalidztwa +0,5‰	707 804	67 854	1 956 879	2 732 537
techniczna stopa dyskontowa -1,0%	795 289	60 762	1 956 879	2 812 930
techniczna stopa dyskontowa +1,0%	642 347	53 233	1 956 879	2 652 459
wzrosty podstaw				
wynagrodzenie w Firmie -1,0%	702 583	56 266	1 956 879	2 715 728
wynagrodzenie w Firmie +1,0%	724 117	57 366	1 956 879	2 738 362

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została wykonana na dzień 31 grudnia 2013 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	39 471 491,12	31 712 979,88
- świadczenia pracownicze	5 247 324,01	4 876 902,62
- naprawy gwarancyjne	11 098 049,95	9 647 216,66
- rezerwa na podwykonawców	21 786 147,57	11 358 390,83
- rezerwa na zobowiązania	1 168 374,01	5 537 469,77
- koszty pozostałe	171 595,58	293 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	211 668 263,22	104 948 026,83
- świadczenia pracownicze	7 237 343,11	8 437 582,97
- naprawy gwarancyjne	4 369 029,32	3 953 950,38
- rezerwa na podwykonawców	198 862 781,29	91 365 348,62
- rezerwa na zobowiązania	636 311,12	568 374,00
- koszty pozostałe	562 798,38	622 770,86
b) wykorzystanie (z tytułu)	210 902 503,25	97 189 515,59
- świadczenia pracownicze	8 188 221,48	8 067 161,58
- naprawy gwarancyjne	2 681 653,49	2 503 117,09
- rezerwa na podwykonawców	199 057 662,32	80 937 591,88
- rezerwa na zobowiązania	525 000,00	4 937 469,76
- koszty pozostałe	449 965,96	744 175,28
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	40 237 251,09	39 471 491,12
- świadczenia pracownicze	4 296 445,64	5 247 324,01
- naprawy gwarancyjne	12 785 425,78	11 098 049,95
- rezerwa na podwykonawców	21 591 266,54	21 786 147,57
- rezerwa na zobowiązania	1 279 685,13	1 168 374,01
- koszty pozostałe	284 428,00	171 595,58

6.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
- z tytułu dostaw i usług	126 451 010,81	120 806 298,50
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	5 557 536,16	9 169 710,14
- z tytułu wynagrodzeń	1 945 890,17	1 268 163,13
- zaliczki otrzymane na dostawy	25 860 257,92	24 005 507,29
- inne, w tym:	1 665 337,80	1 244 860,19
niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	790 919,66	-
- fundusze specjalne	5 687,43	-
RAZEM	161 485 720,29	156 494 539,25

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	65 662 672,38	63 373 982,52
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	34 757 463,55	36 653 381,08
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	800 203,22	678 045,37
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 468,75	3 972,50
e) powyżej 1 roku	-	5 671,25
f) zobowiązania przeterminowane	25 228 202,91	20 091 245,78
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	126 451 010,81	120 806 298,50

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	23 582 746,13	18 149 832,29
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 360 648,31	113 857,75
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	11 741,95	289 602,94
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	33 275,95	1 301 273,56
e) powyżej 1 roku	239 790,57	236 679,24
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	25 228 202,91	20 091 245,78

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2013		31-12-2012	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
PLN	x	115 156 947,10	x	98 387 446,04
USD	254,68	767,10	7 125,00	22 084,65
RUB	2 502 482,60	228 726,91	13 545 081,91	1 377 534,82
EUR	5 242 307,90	21 740 899,32	6 904 560,11	28 293 532,29
UAH	86,99	32,24	54,85	20,98
NOK	47 375 659,27	23 465 164,04	50 536 457,26	28 062 166,41
SEK	966,85	453,84	-	-
BYR	2 825 094 129,40	892 729,74	979 816 342,30	351 754,06
RAZEM	x	161 485 720,29	x	156 494 539,25

Zaliczki zostały wycenione wg. kursu historycznego.

6.19. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

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

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w 2013 roku przedstawia się następująco:

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO

	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2013
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	11 098 049,95	1 687 375,83		12 785 425,78
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	6 792 804,52		558 090,89	6 234 713,63
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 786 147,57		194 881,03	21 591 266,54
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	18 049 319,05		3 717 777,79	14 331 541,26
Kontrakty - rezerwa na straty	8 215,10		8 215,10	-
Produkcja niezakończona podatkowo	20 595 491,25		1 953 870,62	18 641 620,63
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	476 888,78	1 519 576,40		1 996 465,18
Nieopłacone odsetki	1 178,92	5 891,64		7 070,56
Dyskonto należności	2 297 845,07		117 207,49	2 180 637,58
Odpis na zapasy i inne aktywa	2 310 268,17	2 670 890,68		4 981 158,85
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	471 759,54		133 254,15	338 505,39
Odpis na majątku trwałym	49 218,00	6 671,00		55 889,00
Wycena instrumentów zabezpieczających	-	179 247,10		179 247,10
Koszty nabycia udziałów	157 029,00			157 029,00
Wycena kredytów i pożyczek	1 604,49	4 272,99		5 877,48
Inne koszty	171 595,58	2 648 077,84		2 819 673,42
Suma ujemnych różnic przejściowych	84 267 414,99	8 722 003,48	6 683 297,07	86 306 121,40
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	16 010 809,00	1 657 180,00	1 269 827,00	16 398 162,00

Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji

stawka podatkowa

Aktywa z tytułu odroczonego podatku

	144 076,00	-	19 220,00	124 856,00
	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	27 374,00	0,00	3 651,00	23 723,00

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

	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2013
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	35 439 928,41		8 168 500,50	27 271 427,91
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	3 271 566,80	630 955,50		3 902 522,30
Dyskonto zobowiązań	5 090 132,71		1 040 927,14	4 049 205,57
Kary naliczone a nie otrzymane	370 633,69		30 462,67	340 171,02
Odsutki nieotrzymane	1 131 301,93		126 912,93	1 004 389,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	630 659,91		155 211,17	475 448,74
Wycena obligacji	20 825,24	94 002,25		114 827,49
Wycena kredytów i pożyczek	241 008,69		144 189,20	96 819,49
Wycena instrumentów zabezpieczających	161 359,70		54 197,72	107 161,98
Finansowanie zewnętrzne	61 512,68		25 457,18	36 055,50
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	6 572 036,61	1 189 957,47		7 761 994,08
Suma dodatnich różnic przejściowych	52 990 966,37	1 914 915,22	9 745 858,51	45 160 023,08
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	10 068 282,00	363 835,00	1 851 713,00	8 580 404,00

Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów zabezpieczających

stawka podatkowa

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku

	-	2 053 500,07	-	2 053 500,07
	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	-	390 165,00	-	390 165,00

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w 2012 roku przedstawia się następująco:

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2012
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	9 647 216,66	1 450 833,29		11 098 049,95
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	6 600 797,64	192 006,88		6 792 804,52
Rezerwa na koszty podwykonawców	11 358 390,83	10 427 756,74		21 786 147,57
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	11 097 326,54	6 951 992,51		18 049 319,05
Kontrakty - rezerwa na straty	704 386,57		696 171,47	8 215,10
Produkcja niezakończona podatkowo	26 287 287,96		5 691 796,71	20 595 491,25
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	3 440 044,18		2 963 155,40	476 888,78
Nieopłacone odsetki	24 296,20		23 117,28	1 178,92
Dyskonto należności	2 611 848,57		314 003,50	2 297 845,07
Zapasy deweloperski	288 489,77		288 489,77	-
Odpis na zapasy	714 493,00	1 595 775,17		2 310 268,17
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	525 023,05		53 263,51	471 759,54
Odpis na majątku trwałym	147 294,00		98 076,00	49 218,00
Środki trwale amortyzacja ,Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego	355 462,63		355 462,63	-
Wycena instrumentów zabezpieczających	1 630 157,06		1 630 157,06	-
Koszty nabycia udziałów	157 029,00			157 029,00
Wycena kredytów i pożyczek	58 613,27		57 008,78	1 604,49
Inne koszty	293 000,00		121 404,42	171 595,58
Suma ujemnych różnic przejściowych	75 941 156,93	20 618 364,59	12 292 106,53	84 267 414,99
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	14 428 819,00	3 917 489,00	2 335 499,00	16 010 809,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	144 076,00	-	144 076,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	-	27 374,00	-	27 374,00

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2012
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	33 479 751,93	1 960 176,48		35 439 928,41
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	2 146 393,10	1 125 173,70		3 271 566,80
Dyskonto zobowiązań	5 550 634,10		460 501,39	5 090 132,71
Kary naliczone a nie otrzymane	539 788,96		169 155,27	370 633,69
Odsetki nieotrzymane	1 108 644,28	22 657,65		1 131 301,93
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	1 170 622,43		539 962,52	630 659,91
Aport Makbud/Artbud	4 682 465,29		4 682 465,29	-
Wycena obligacji	360 526,42		339 701,18	20 825,24
Wycena kredytów i pożyczek	99 556,42	141 452,27		241 008,69
Wycena instrumentów zabezpieczających	-	161 359,70		161 359,70
Finansowanie zewnętrzne	115 836,39		54 323,71	61 512,68
Odszkodowanie naliczone nie otrzymane	648 108,31		648 108,31	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 726 978,48	3 845 058,13		6 572 036,61
Wycena obligacji z kapitałem aktualizacji	1 394,16		1 394,16	-
Suma dodatnich różnic przejściowych	52 630 700,27	7 255 877,93	6 895 611,83	52 990 966,37
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	9 999 832,00	1 378 617,00	1 310 167,00	10 068 282,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Bieżący podatek dochodowy	8 158 009,32	3 820 848,68
Dotyczący roku obrotowego	8 158 009,32	3 979 173,48
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-158 324,80
Odroczony podatek dochodowy	-1 875 231,00	-1 513 275,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-1 875 231,00	-1 513 275,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	6 282 778,32	2 307 573,68
Efektywna stopa podatkowa	50,39%	31,29%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	-
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	393 816,00	-27 639,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	390 165,00	-
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-265,00
Zyski i starty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	3 651,00	-27 374,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-393 816,00	27 639,00

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) mogą być przedmiotem kontroli przez organy podatkowe albo inne organy, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości podatkowe są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą. W takich warunkach ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie większe niż w innych krajach o ustabilizowanych systemach podatkowych. Opisane powyżej ryzyko dotyczy też działalności Spółki poza granicami kraju. Spółka ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz usług audytorskich.

6.20. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

6.20.1. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2013	31-12-2012
Planowane przychody z bieżących projektów	2 223 794 693,36	1 750 743 025,30
Planowane koszty z bieżących projektów	2 089 420 277,47	1 659 889 050,05
Planowana marża na bieżących projektach	134 374 415,89	90 853 975,25
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 056 150 929,78	731 080 126,07
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	980 129 258,67	698 329 157,10
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	76 021 671,11	32 750 968,97
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	58 352 744,78	58 103 006,28
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	43,43%	63,95%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	1 043 211 043,23	713 644 005,32
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	27 271 427,91	35 485 439,80
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	14 331 541,36	18 057 534,15
- w tym dotyczące planowanej straty	-	8 215,10
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.20.2)	25 860 257,92	24 005 507,29

Spółka 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.

6.20.2. ZALICZKI OTRZYMANE

	31-12-2013	31-12-2012
Zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.20.1)	25 860 257,92	24 005 507,29
Wpłaty na lokale w projektach deweloperskich (nota 6.22)	540 809,50	372 841,82
Ogółem	26 401 067,42	24 378 349,11

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty na dzień 31.12.2013r. i 31.12.2012r. ujęte zostały w ramach zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.

6.21. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2013	31-12-2012
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	18 458 062,43	16 154 712,45
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	22 793 015,73	19 263 951,86
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	41 251 078,16	35 418 664,31
Odpis aktualizacyjny należności	1 257 482,09	1 210 059,34
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	42 508 560,25	36 628 723,65
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	26 245 471,71	24 145 649,10
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	23 096 717,29	16 614 592,66
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	49 342 189,00	40 760 241,76

STAN Dyskonta

	31-12-2013	31-12-2012
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 180 637,58	2 297 845,07
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	4 049 205,57	5 090 132,71

Informacja o odpisach aktualizujących wartość kaucji zawarta w nocie 6.10.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (należności 2,96%, zobowiązania w PLN 4,45% i w walucie 2,40%) i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczonego 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

	31-12-2013	31-12-2012
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 318 597,35	-1 471 492,48
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	2 070 625,17	1 993 830,02
Ogółem korekta marży brutto	752 027,82	522 337,54
Korekta przychodów finansowych	1 435 804,84	1 783 330,65
Korekta kosztów finansowych	3 111 554,55	2 452 166,08
Podatek odroczonego rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	197 776,00	87 494,00
Podatek odroczonego rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	-22 270,00	-59 660,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-748 215,89	-118 663,89

W zapasach ujęte są skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych w kwocie – (-)1 544,80 zł.

Na 31 grudnia 2013 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 29,76% (dla jednego projektu 12,97%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2012 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 31,51% (dla jednego projektu 12,77%) wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji.

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

	31-12-2013	31-12-2012
- do 1 miesiąca	-	6 640,04
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 343,74	-
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	52 739,86	163 760,01
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku	297 207,16	-
- powyżej 1 roku	3 400,50	163 947,07
Ogółem przeterminowane z tytułu umów o budowę	355 691,26	334 347,12

6.22. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	554 181,44	557 607,19
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	-	55 784,00
- prawo wieczystego użytkowania	446 654,52	501 823,19
- odsetki wekslowe	107 526,92	-
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	795 545,58	579 191,66
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	55 784,00	151 180,92
- prawo wieczystego użytkowania	55 168,92	55 168,92
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	540 809,50	372 841,82
- odsetki wekslowe	143 783,16	-

6.23. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2013				Razem kwoty dotyczące całej jednostki
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	
Przychody ze sprzedaży	667 966 953,01	93 133 698,03	2 792 926,19	115 407 594,74	879 301 171,97
sprzedaż zewnętrzna	667 966 953,01	93 133 698,03	2 792 926,19	115 407 594,74	879 301 171,97
sprzedaż na rzecz innych segmentów				-	-
Koszt sprzedaży	620 970 445,93	91 564 612,99	3 269 694,67	113 846 499,95	829 651 253,54
Zysk brutto ze sprzedaży	46 996 507,08	1 569 085,04	- 476 768,48	1 561 094,79	49 649 918,43
% zysku brutto ze sprzedaży	7,04%	1,68%	-17,07%	1,35%	5,65%
Koszty sprzedaży		x			4 181 071,01
Koszty zarządu		x			23 527 465,29
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej		x			- 4 439 181,55
Zysk z działalności operacyjnej		x			17 502 200,58
Przychody finansowe		x			5 037 327,82
w tym przychody odsetkowe	1 966 969,85	2 791,87	10,03	22 962,67	1 992 734,42
Koszty finansowe		x			10 070 547,12
w tym koszty odsetkowe	2 092 709,58	377 750,50	4 716,91	45 847,46	2 521 024,45
Zysk przed opodatkowaniem		x			12 468 981,28
Podatek dochodowy		x			6 282 778,32
Zysk netto		x			6 186 202,96

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	171 596 614,43	51 837 776,49	13 775 943,35	90 952 019,83	328 162 354,10
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	188 412 207,07
Razem aktywa	171 596 614,43	51 837 776,49	13 775 943,35	90 952 019,83	516 574 561,17
Kapitał własny	-	-	-	-	188 334 473,01
Zobowiązania	206 005 157,06	17 205 721,02	1 320 224,74	46 241 840,34	270 772 943,16
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	57 467 145,00
Razem pasywa	206 005 157,06	17 205 721,02	1 320 224,74	46 241 840,34	516 574 561,17
Amortyzacja	1 163 571,28	1 785 125,45	15 857,13	2 817 261,86	5 781 815,72

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2012

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	623 866 976,35	83 133 132,40	3 145 836,00	79 996 042,78	- 34 353,00	790 107 634,53
sprzedaż zewnętrzna	623 866 976,35	83 133 132,40	3 145 836,00	79 961 689,78	-	790 107 634,53
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	34 353,00	- 34 353,00	-
Koszt sprzedaży	594 415 612,26	81 821 319,71	2 312 607,04	78 079 105,82	- 52 107,32	756 576 537,51
Zysk brutto ze sprzedaży	29 451 364,09	1 311 812,69	833 228,96	1 916 936,96	17 754,32	33 531 097,02
% zysku brutto ze sprzedaży	4,72%	1,58%	26,49%	2,40%	-51,68%	4,24%
Koszty sprzedaży			x			2 603 692,03
Koszty zarządu			x			24 085 038,85
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			3 087 625,21
Zysk z działalności operacyjnej			x			9 929 991,35
Przychody finansowe			x			5 111 051,11
w tym przychody odsetkowe	1 396 447,03	294,60		- 46 419,46		1 350 322,17
Koszty finansowe			x			7 665 981,44
w tym koszty odsetkowe	2 316 965,00	1 024 853,64	6 080,36	28 577,56		3 376 476,56
Zysk przed opodatkowaniem			x			7 375 061,02
Podatek dochodowy			x			2 307 573,68
Zysk netto			x			5 067 487,34

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	188 953 065,81	54 810 144,52	8 783 854,85	80 928 205,62	333 475 270,80
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	159 972 920,07
Razem aktywa	188 953 065,81	54 810 144,52	8 783 854,85	80 928 205,62	493 448 190,87
Kapitał własny	-	-	-	-	182 402 235,42
Zobowiązania	188 857 822,46	20 392 015,49	1 989 705,08	48 887 352,35	260 126 895,38
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	50 919 060,07
Razem pasywa	188 857 822,46	20 392 015,49	1 989 705,08	48 887 352,35	493 448 190,87
Amortyzacja	1 160 758,51	2 562 610,40	2 583,14	1 699 268,19	5 425 220,24

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 31-12-2013	okres zakończony 31-12-2012	stan na dzień 31-12-2013	stan na dzień 31-12-2012
KRAJ	623 646 367,55	581 949 839,46	41 281 664,60	42 606 230,94
EKSPORT	255 654 804,42	208 157 795,07	32 713 749,68	23 441 863,49
w tym Norwegia	113 180 146,88	77 277 324,94	32 150 700,55	22 970 907,24
w tym: WNP (Rosja, Białoruś)	141 949 940,16	123 684 508,73	563 049,13	470 956,25
Razem	879 301 171,97	790 107 634,53	73 995 414,28	66 048 094,43

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

Spółka w 2013 roku osiągnęła przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 102 909 696,99 zł.

Spółka w 2012 roku osiągnęła przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 91 124 255,00 zł.

6.24. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

a) kraj

- sprzedaż usług budowlanych
- sprzedaż deweloperska
- sprzedaży usług pozostałych

b) eksport

- sprzedaż usług budowlanych

Przychody netto ze sprzedaży produktów razem

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
	621 584 352,55	587 772 976,76
	619 517 442,88	584 607 597,24
	1 370 251,43	2 463 286,67
	696 658,24	702 092,85
	255 654 804,42	200 961 833,67
	255 654 804,42	200 961 833,67
	877 239 156,97	788 734 810,43

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

- sprzedaż towarów
- sprzedaży materiałów

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
	1 422 674,76	682 549,33
	639 340,24	690 274,77
	2 062 015,00	1 372 824,10

6.25. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) amortyzacja	5 781 815,72	5 425 220,24
b) zużycie materiałów i energii	299 789 646,52	237 475 082,85
c) usługi obce	569 232 935,36	516 907 627,95
d) podatki i opłaty	2 749 256,95	1 794 942,58
e) wynagrodzenia	65 269 340,77	56 889 006,11
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	12 671 671,38	11 138 461,88
g) pozostałe koszty rodzajowe	10 790 385,75	9 518 502,90
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	966 285 052,45	839 148 844,51
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	- 3 918 294,18	12 174 291,21
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 107 080 247,04	- 69 217 128,23
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 4 181 071,01	- 2 603 692,03
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 23 527 465,29	- 24 085 038,85
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	827 577 974,93	755 417 276,61

6.26. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	13 758,75	26 714,58
b) dotacje	151 180,92	151 516,24
c) pozostałe, w tym:	4 463 781,96	7 746 510,51
- rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	2 106 669,11	5 361 798,26
- odpisane zobowiązania	338 622,25	710 495,43
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	55 168,67	45 973,93
- kary i odszkodowania	1 486 965,30	1 254 310,07
- uzyskane koszty sądowe	201 029,17	98 295,81
- inne	275 327,46	275 637,01
RAZEM	4 628 721,63	7 924 741,33

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
a) aktualizacja aktywów niefinansowych	7 081 298,34	2 862 754,41
- odpisy aktualizujące należności	6 364 339,34	2 564 754,41
- odpis aktualizujący zapasy	524 000,00	298 000,00
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	10 459,00	-
- odpis aktualizujący pożyczki	182 500,00	-
b) pozostałe, w tym:	1 986 604,84	1 974 361,71
- spisane należności	1 408,19	18 105,68
- rezerwa na zobowiązania	496 311,12	568 374,00
- przekazane darowizny	128 216,06	101 296,55
- koszty sądowe i procesowe, wyroki sądowe	466 296,38	172 615,69
- kary	252 272,24	257 050,70
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	286 207,93	608 762,97
- składki członkowskie	26 920,00	13 920,00
- inne	328 972,92	234 236,12
RAZEM	9 067 903,18	4 837 116,12

6.27. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
a) z tytułu odsetek w tym:	3 428 539,26	3 133 652,82
- odsetki od udzielonych pożyczek	1 520 628,26	1 222 114,20
- odsetki od lokat	44 282,98	80 260,47
- dyskonto kaucji	1 435 804,84	1 783 330,65
- odsetki od kontrahentów	213 099,94	- 59 756,50
- pozostałe	70 723,32	-
- odsetki wekslowe	143 999,92	107 704,00
b) inne przychody finansowe	1 608 788,56	1 977 398,29
RAZEM	5 037 327,82	5 111 051,11

Inne przychody finansowe

	31-12-2013	31-12-2012
a) dodatnie różnice kursowe	-	-
b) pozostałe, w tym:	1 608 788,56	1 977 398,29
- kontrakty terminowe wycena	107 161,98	131 582,88
- kontrakty terminowe realizacja	1 188 100,00	21 826,50
- kontrakty terminowe odwrócenie	-	1 630 157,06
- prowizje z tytułu operacji finansowych	311 314,92	193 831,85
- pozostałe	2 211,66	-
Inne koszty finansowe razem:	1 608 788,56	1 977 398,29

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
a) z tytułu odsetek w tym:	5 687 195,60	5 609 356,35
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	2 147 586,40	2 674 669,05
- dyskonto kaucji	3 111 554,55	2 452 166,08
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	54 616,60	- 219 286,29
- odsetki od leasingu	249 480,43	545 343,42
- pozostałe	123 957,62	156 464,09
b) inne koszty finansowe	4 383 351,52	2 056 625,09
RAZEM	10 070 547,12	7 665 981,44

Inne koszty finansowe

	31-12-2013	31-12-2012
a) ujemne różnice kursowe	3 346 217,15	823 732,23
b) pozostałe, w tym:	1 037 134,37	1 232 892,86
- z tytułu prowizji	566 253,95	272 525,37
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	40 687,44	12 698,28
- wycena kontraktów	179 247,10	39 243,33
- realizacja kontraktów	4 756,67	847 681,94
- odwrócenie wyceny kontraktów	161 359,70	-
- strata ze zbycia finansowych aktywów trwałych	-	24 413,56
- pozostałe	84 829,51	36 330,38
Inne koszty finansowe razem:	4 383 351,52	2 056 625,09

6.28. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2013 rok :

Ilość akcji zwykłych na dzień 01.01.2013-31.12.2013	34 420 164,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2013-31.12.2013	34 164 868,53
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	650 470,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	2,70
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	1 756 269,00
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.2013-31.12.2013	7,15
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	245 632,03
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	404 837,97
Ilość akcji ogółem	34 569 706,50

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2012 rok :

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2012-31.12.2012	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2012-31.12.2012	34 021 684,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	1 048 950,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	2,70
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	2 832 165,00
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.2012-31.12.2012	4,96
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	571 001,01
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	477 948,99
Ilość akcji ogółem	34 499 632,99

6.29. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE	31-12-2013	31-12-2012
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	11 437 891,50	4 173 772,66
- grunty	-	513 294,00
- budynki i budowle objekty inżynierii lądowej	9 472 216,56	
- urządzenia techniczne i maszyny	1 027 012,83	572 818,93
- środki transportu	109 994,92	98 609,12
- inne środki trwałe	417 044,10	168 348,44
- środki trwałe w budowie	411 623,09	2 820 702,17
Wartości niematerialne	296 055,99	136 433,69
RAZEM	11 733 947,49	4 310 206,35

6.30. DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANE

W 2013 i 2012 roku działalność zaniechana nie występuje.

6.31. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie

	01.01.-31.12.2013	01.01.-31.12.2012
Amortyzacja:	5 781 815,72	5 425 220,24
amortyzacja wartości niematerialnych	311 618,02	312 660,59
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	5 470 197,70	4 963 353,12
amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntów	-	149 206,53
Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych	464 218,02	-888 309,64
różnice kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych, kredytów, pożyczek i leasingów	397 908,80	281 847,98
różnice kursowe z tytułu odwrócenia wyceny z lat poprzednich	-75 815,78	-1 242 957,62
różnice kursowe zrealizowane dotyczące spłaty finansowych zobowiązań walutowych	142 125,00	72 800,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	963 997,49	2 027 501,29
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli-ogółem	-1 082 906,81	-1 066 870,69
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli-uwzględnione w wynikach lat poprzednich	-	185 911,57
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu-ogółem	1 404 142,58	2 694 564,20
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu-uwzględnione w wynikach lat poprzednich	-	-19 895,15
prowinzje od kredytów, obligacji, gwarancji zapłacone	780 863,86	321 554,03
prowinzje otrzymane	-311 314,92	-193 831,85
prowinzje naliczone -koszty emisja obligacji	61 407,04	-160 792,83
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-208 498,75	59 544,19
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-101 430,71	-204,27
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	68 696,75	-107 906,58
wycena obligacji własnych	-94 002,25	-20 825,24
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	-581 721,37	-446 502,54
odsetki naliczone od zaciągniętych kredytów, pożyczek, obligacji	743 644,60	-
odsetki pozostałe do zapłacenia	890,75	80 948,94
odsetki pozostałe zapłacone-ogółem	34 746,29	156 493,60
odsetki pozostałe zapłacone-uwzględnione w wynikach lat poprzednich	-	-29,51
odsetki od leasingu zapłacone	249 480,43	545 343,42
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-722 614,26	-1 277 892,85
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-206 191,02	-220 842,41
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	160 750,83	283 419,84
aktualizacja wartości aktywów trwałych	10 459,00	-98 076,00
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	-	24 801,36
aktualizacja wartości krótkoterminowych aktywów finansowych	182 500,00	-280 000,00
wycena pożyczek, weksli	79 765,44	-90 554,47
wycena obligacji obcych	-	29 776,82
kontrakty terminowe-wycena	94 287,65	-1 752 273,43
kontrakty terminowe-realizacja	-1 044 186,16	825 855,44
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	1 236 427,97	7 788 947,80
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	1 716 638,34	7 388 089,85
bilansowa zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze	-866 724,37	284 420,95
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	386 514,00	116 437,00
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-13 618 128,92	1 630 916,09
bilansowa zmiana stanu zapasów	-13 618 128,92	1 630 916,09
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	27 944 775,46	-3 670 720,23
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	30 527 785,94	-133 362,18
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-2 303 349,98	-3 537 358,05
zmiana stanu należności finansowych	-279 660,50	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	9 847 135,49	-337 142,05
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	7 747 312,88	-783 661,77
zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu	2 099 822,61	191 207,99
inne korekty	-	255 311,73
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 140 789,38	945 958,42
Wynikająca z bilansu zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-705 345,72	872 579,99
Wynikająca z bilansu zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	212 928,17	-688 211,98
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-648 371,83	761 590,41
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	199 450,24	754 510,63
koszt programu motywacyjnego	1 094 000,00	674 309,54
inne korekty	-894 549,76	80 201,09
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	4 080 750,18	-11 198 974,76

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2013 r.:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Środki pieniężne w banku i kasie	73 322 449,94	28 880 576,21
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	322 270,53	255 197,98
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
RAZEM	73 644 720,47	29 135 774,19

6.32. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W 2013 roku UNIBEP S.A. nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

6.33. OPIS KOREKT POPRZEDNICH OKRESÓW

W stosunku do wcześniej prezentowanej informacji nie wykazano w niniejszym sprawozdaniu żadnych istotnych zmian.

6.34. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	8 781 150,65	14 215 255,71	9 731 442,78	19 715 276,40
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	8 781 150,65	14 215 255,71	9 731 442,78	19 715 276,40

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności - kaucje gwarancyjne z tytułu umów o budowę		Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych i współkontrolowanych	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	1 734 724,38	82 184,70	84 322 941,16	84 314 955,16
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 734 724,38	82 184,70	84 322 941,16	84 314 955,16

WYSZCZEGÓLNIENIE	Inne długoterminowe aktywa finansowe		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	1 703 170,66	1 307 704,00	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 703 170,66	1 307 704,00	-	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	11 252 064,56	16 462 358,11	3 317 781,86	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	11 252 064,56	16 462 358,11	3 317 781,86	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	37 733 391,68	53 251 972,91	50 047 243,06	66 911 696,48
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	37 733 391,68	53 251 972,91	50 047 243,06	66 911 696,48

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	947 974,77	1 068 321,16	25 115,03	40 747,74
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	947 974,77	1 068 321,16	25 115,03	40 747,74

6.35. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

ZARZĄD

Zarząd UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin 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 31 grudnia 2013 Zarząd UNIBEP S.A. funkcjonował w składzie:

- Jan Mikołuszko
- Leszek Marek Gołąbiecki
- Sławomir Kiszycki
- Prezes Zarządu
- Wiceprezes Zarządu
- Członek Zarządu

W związku z rezygnacją z funkcji Wiceprezesa Zarządu Pana Mariusza Sawoniewskiego w okresie sprawozdawczym powołano Pana Sławomira Kiszyckiego na Członka Zarządu.

W okresie od końca roku 2013 do publikacji niniejszego sprawozdania skład osobowy Zarządu Spółki nie uległ zmianie. Obecna kadencja Zarządu trwa trzy lata i rozpoczęła się w dniu 27 kwietnia 2011 r.

RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. 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:

Beata Maria Skowrońska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Zofia Mikołuszko – Wiceprzewodnicząca Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Wojciech Jacek Stajkowski – Członek Rady Nadzorczej
Czesław Miedziałowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
Irena Kubajewska – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
Krzysztof Piotr Cetnar – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Z dniem 31.12.2013r. Pan Dariusz Tomasz Skowroński zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

6.35.1. 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%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	50 000	50 000	---
2.	Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	212 402	212 402	---
3.	Sławomir Kiszycki	Członek Zarządu	0	0	---
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński*	Przewodniczący RN	50 000	50 000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9 179 646	9 179 646	26,67%
3.	Wojciech Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	---
5.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---
6.	Krzysztof Piotr Cetnar	Członek RN	0	0	---

- Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 31.12.2013r.

*Pan Dariusz Tomasz Skowroński zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, Przewodniczącego Rady Nadzorczej spółki UNIBEP Spółka Akcyjna z dniem 31 grudnia 2013 roku o czym Spółka poinformowała raportem bieżącym nr RB 55/2013 z dnia 12 grudnia 2013.

6.35.2. 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

Jan Mikołuszko - jest mężem Zofii Mikołuszko, która w okresie objętym sprawozdaniem pełniła funkcję Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. Zofia Mikołuszko na dzień 31 grudnia 2013 r. posiadała 26,67% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

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.

RADA NADZORCZA

Dariusz Tomasz Skowroński (Przewodniczący Rady Nadzorczej do dnia 31.12.2013r) – jest mężem Beaty Marii Skowrońskiej, która na dzień 31.12.2013 r. posiadała 17,32% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A. Zofia Mikołuszko (wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej) – jest żoną Jana Mikołuszko pełniącego w okresie objętym sprawozdaniem funkcję Prezesa Zarządu UNIBEP S.A.

Wojciech Stajkowski – jest mężem Zofii Iwony Stajkowskiej, która na dzień 31 grudnia 2013 r. posiadała 17,43% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Czesław Miedziałowski – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Irena Kubajewska - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Krzysztof Piotr Cetnar - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

6.35.3. WYNAGRODZENIA WYPŁACONE CZŁONKOM ZARZĄDU I CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ W 2013 ROKU

Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2012r. wypłacona w 2013 r.	Razem
Mikołuszko Jan	540 000,00	500 141,24	1 040 141,24
Gołąbicki Leszek	420 000,00	500 141,24	920 141,24
Kiszycki Sławomir	171 101,44	-	171 101,44
Razem:	1 131 101,44	1 000 282,48	2 131 383,92

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej:

Nazwisko i imię	Przychód	Razem
Cetnar Krzysztof	48 000,00	48 000,00
Kubajewska Irena	48 000,00	48 000,00
Miedziałowski Czesław	48 000,00	48 000,00
Mikołuszko Zofia	132 000,00	132 000,00
Skowroński Dariusz	156 000,00	156 000,00
Stajkowski Wojciech	48 000,00	48 000,00
Razem:	480 000,00	480 000,00

6.35.4. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI ORAZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ

W 2013 roku nie było transakcji, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EUR.

6.35.5. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY UNIBEP S.A. A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

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 członkom zarządu oprócz wynagrodzenia przysługuje premia roczna w wysokości 2-3% liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy.

W przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn nie leżących po stronie członka zarządu pracodawca gwarantuje wypłacenie odprawy w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. Członkom zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

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.

6.36. 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 Spółki UNIBEP S.A. 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 spółki. Gwarancje udzielane zleceniodawcom UNIBEP S.A. stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia, w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	31-12-2013	31-12-2012
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	64 823 895,82	65 704 312,37
Od pozostałych jednostek	64 823 895,82	65 704 312,37
- otrzymane gwarancje*	62 133 003,37	44 392 760,54
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 690 892,45	12 144 884,83
- należności wynikające z umów subrogacji	-	9 166 667,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	126 060 613,76	135 553 638,38
Na rzecz jednostek powiązanych	3 000 000,00	16 000 000,00
- udzielone poręczenia	-	16 000 000,00
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	3 000 000,00	-
Na rzecz pozostałych jednostek	123 060 613,76	119 553 638,38
- sprawy sporne	9 177 482,02	7 019 130,16
- udzielone gwarancje*	109 636 199,74	98 820 909,22
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	4 246 932,00	4 546 932,00
- zobowiązania wynikające z umów subrogacji	-	9 166 667,00

*bez gwarancji zwrotu zaliczki

W 2013 roku udzielono gwarancji na kwotę 110 660 884,40zł. a otrzymano gwarancje w wysokości 71 862 373,04zł.

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczących spraw spornych zamieszczonych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym UNIBEP S.A. za 2012 rok publikowanych sprawozdaniach okresowych w 2013 roku nastąpiły następujące zmiany:

- roszczenia Wspólnot i indywidualnych nabywców nieruchomości developerskich na 31.12.2013r. wynoszą 78,5 tys.
- Orco Enterprise Sp. z o.o. uruchomiła wypłatę kwoty 526 tys. złotych z gwarancji bankowej usunięcia wad i usterek. Aktualnie został przez UNIBEP S.A. złożony pozew do Arbitrażu Gospodarczego w Warszawie. Termin posiedzenia w tej sprawie został wyznaczony na kwiecień. Na dzień 31.12.2013r. kwota sporna wynosi 519 tys. złotych,
- 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 b.r. pozew w tej sprawie. Rozprawę wyznaczono na kwiecień 2014 roku;
- Miasto Ostrołęka- w dniu 07.11.2013r zawarto ugodę przed mediatorem. Na mocy tej ugody UNIBEP S.A. została obciążona kwotą 128 tys. złotych, a Miasto Ostrołęka zobowiązało się do zapłaty pozostałego zobowiązania wobec Spółki - 832 tys. złotych w terminie do 15.03.2014 r.;

- Gmina Jednoróżec – wykonana została zlecona przez Sąd opinia uzupełniająca w zakresie badań fizycznych. Opinia jest korzystna dla UNIBEP S.A.; termin kolejnej rozprawy wyznaczona na marzec 2014 roku.
- Filharmonia Świętokrzyska- pozew przeciwko UNIBEP S.A. na kwotę 158 tys. złotych-w grudniu Sąd wydał wyrok zasądający całą kwotę. Po otrzymaniu wyroku wraz z uzasadnieniem rozważona będzie możliwość złożenia apelacji.
- sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowach - w jednej ze spraw (kwota roszczenia 202 tys. złotych) w dniu 29.01.2014 roku zapadł wyrok zasądający od UNIBEP na rzecz członków rodziny osoby, która uległa na budowie UNIBEP S.A. śmiertelnemu wypadkowi kwotę 91 tys. złotych. W lutym 2014 roku UNIBEP S.A. i współpозwane towarzystwo ubezpieczeniowe od części wyroku wniosła apelację. Ze względu na posiadanie ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów UNIBEP S.A.
- EG BYGG OSLO AS(aktualna nazwa spółki- Eiendomsgruppen Oslo AS) – w listopadzie 2013 UNIBEP S.A. złożyła pozew w sądzie norweskim o zapłatę wynagrodzenia – 8 400 tys. NOK wynikającego z umowy, z wykonanych prac dodatkowy, zmian lokatorskich, itp. W związku z awarią instalacji tryskaczowej i zalaniem części mieszkań Inwestor w grudniu 2013 roku sprecyzował wartość roszczenia na kwotę 3 300 tys. NOK i na poczet zabezpieczenia kosztów szkody wstrzymał 2 300 tys. NOK uznanego wynagrodzenia UNIBEP S.A. UNIBEP S.A. posiada gwarancję zapłaty i złożył żądanie wypłaty z tej gwarancji na kwotę 1 014 tys. NOK. Żądanie zostało przyjęte i może być zrealizowane po orzeczeniu sądu norweskiego. Inwestycja uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Ponadto trwają rozmowy w wykonawcą instalacji tryskaczowej (firma Rzońca) mające na celu przejęcie odpowiedzialności za zalanie części budynku na projekcie Kwartał 1 i w związku z tym Unibep S.A. zatrzymała kwotę należną Podwykonawcy w wysokości 1 997 tys. złotych na poczet roszczeń Inwestora. Podwykonawca (Rzońca) wezwał Spółkę do zapłaty (wystosowane zostały dwa nakazy o zapłatę; wartość roszczenia została złożona do depozytu sądowego).
- G BYGG AS (aktualna nazwa spółki- Eiendomsgruppen Midt-Norge AS)– w październiku 2013 r. UNIBEP S.A. skierowała do sądu wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego dotyczącego zapłaty kwoty należnej Spółce na mocy ugody sądowej (wszystkie warunki zostały spełnione). Ugoda opisana w sprawozdaniu finansowym za 2012 rok;
- Agathon Borgen AS – UNIBEP S.A. złożyła wnioski o zaważanie do próby ugodowej o zapłatę kwoty 4 086 tys. koron norweskich z tytułu wystawionych faktur za prace budowlane oraz skierowała wnioski o wypłatę 4 597 tys. NOK. z ubezpieczeniowej gwarancji zapłaty wystawionej na zlecenie Inwestora. W trakcie odbioru zostały stwierdzone usterki, które częściowo usuwała UNIBEP, a częściowo Inwestor. W lutym 2014 roku Inwestor sprecyzował swoje roszczenie z tego tytułu na kwotę 9 246 tys. NOK. Wstępna analiza służb budowlanych i prawnych wskazuje, że roszczenie jest w dużej mierze niezasadne i szacowane realne roszczenie jest na kwotę nie przekraczającą 2 000 tys. NOK. Budynki objęte przedmiotowym projektem uzyskały pozwolenie na użytkowanie.
- Jassheim Bolig og Naering AS- łączna kwota należna od tego Inwestora firmie Unibep S.A. z tytułu realizacji dwóch umów na produkcję i montaż budynków w technologii modułowej wynosi 13 394 tys. koron norweskich. 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 styczniu 2014 r. Inwestor złożył zestawienie poniesionych kosztów na łączną kwotę 13 809 tys. NOK, a więc na kwotę zbliżoną do kwoty roszczeń UNIBEP S.A.. W ocenie Unibep S.A. działania Inwestora zmierzają do chęci skompensowania wzajemnych roszczeń. Roszczenie jest obecnie szczegółowo analizowane, bowiem pierwotnie opiewało ono na kwotę ok. 4 000 tys. NOK. Dodatkowo UNIBEP S.A. jest w posiadaniu dwóch bankowych gwarancji zapłaty na łączną kwotę 7 735 tys. NOK. Gwarancje oparte są na Standardach Norweskich. Spółka przygotowuje żądania wypłaty z tych gwarancji.
- żądania kilku podwykonawców norweskich- łączna kwota żądań to 3 418 tys. koron norweskich. Żądania te UNIBEP uznaje za niezasadne z powodu przedawnienia lub rozliczenia ryczałtowej formy wynagrodzenia. W dużej mierze Unibep S.A. posiada korzystne opinie norweskich radców prawnych.

W pozostałych sprawach spornych niezakończonych a omawianych w poprzednio publikowanych sprawozdaniach nie nastąpiły istotne zmiany.

Suma pozostałych spraw spornych, w których została pozwana UNIBEP S.A. to kwota 567 tys. złotych.

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

6.37. PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY ORAZ LEASINGU OPERACYJNEGO

UNIBEP S.A. wynajmuje pomieszczenia biurowe w Warszawie, Białymstoku, Moskwie i Mińsku. W Warszawie użytkuje lokal o powierzchni 364,62 m² przy ulicy Rakowieckiej 30 stanowiącą własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowę zawarto na okres 60 m-cy /do 2018 roku/. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 58,04zł za jeden m². W Białymstoku użytkuje lokal o powierzchni 89,21m² i 53,76m² przy ulicy Hetmańskiej 92 stanowiącą własność Spółki Budrex-Kobi Sp. z o.o. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi odpowiednio 19,49 i 30,00 zł za jeden m². W Moskwie użytkuje lokal o powierzchni 111,55 m² przy Projezd Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto z IP Borisienko Michaił Anatoliewicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 94 817,50 RUB. Od dnia 14 lutego 2011 użytkuje

w Mińsku lokal o powierzchni 67,30 m² przy Pobieditelej 59, budynek Biznes-centra „Wiktor”. Umowę najmu zawarto z KUP„Biznes-Centr”STOLICA”. Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 7 813 530 BYR.

6.38. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Informacja zawarta w Sprawozdaniu Zarządu z działalności UNIBEP S.A. za rok 2013 – pkt 4.3.

6.39. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Pracownicy umysłowi

Pracownicy fizyczni

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
	425	364
	516	341
RAZEM	941	705

6.40. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMÓW Z PODMIOTAMI UPRAWNIONYMI DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W roku 2013 dokonano wyboru PKF Audyt Sp. z o.o. (obecnie PKF Consult Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie przy ul.Orzycka 6 lok.1 B 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 75 000 zł.
2. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowego na łączną kwotę 40.000 zł.

Ponadto z PKF Audyt Sp. z o.o. (obecnie PKF Consult Sp. z o.o.) zawarto w 2013 roku umowy na badanie planu przekształcenia na łączną kwotę 5 000 zł.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2012 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 06 czerwca 2013 roku.

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

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 19-03-2014r.