

Grupa UNIBEP

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	<i>NOTA</i>	31-12-2014	31-12-2013
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	6.1	64 786 912,38	65 496 901,21
Wartości niematerialne	6.2	6 685 105,73	6 521 186,16
Środki trwałe w budowie	6.1	195 662,40	504 126,49
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe		2 651 187,52	100,00
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych – długookresowe		100,00	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		1 898 617,91	2 290 396,40
Inne długoterminowe aktywa finansowe		2 075 503,79	1 703 170,66
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	25 159 345,89	17 619 530,73
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.18	32 038 368,00	16 805 231,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6.3	1 767 365,85	1 916 572,30
Nieruchomość inwestycyjna	6.4	22 064 000,00	22 064 000,00
Pożyczki udzielone	6.10	11 543 684,85	8 563 127,88
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.9	1 415 053,22	1 426 269,97
Aktywa trwałe razem		172 280 907,54	144 910 612,80
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.7	107 300 316,67	109 832 560,73
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.5	162 288 379,57	153 047 767,95
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	19 050 671,31	21 893 315,25
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.19	61 327 899,47	22 459 733,26
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		164 738,80	47 165,00
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		2 000 686,08	2 120 685,69
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	126 067 962,97	90 512 551,39
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.9	7 399 513,56	5 004 022,36
Pożyczki udzielone	6.10	8 752 640,32	4 265 429,93
Aktywa obrotowe razem		494 352 808,75	409 183 231,56
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		9 900,00	-
AKTYWA RAZEM		666 643 616,29	554 093 844,36

Sporz.:

Bielsk Podlaski 20-03-2015

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	NOTA	31-12-2014	31-12-2013
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.11	3 507 063,40	3 442 016,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-1 829,98	577,08
Pozostałe kapitały		189 902 205,80	157 858 343,83
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		60 905 278,22	59 214 056,22
Zyski (straty) zatrzymane		6 390 028,06	19 349 588,67
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
		199 797 467,28	180 650 525,98
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		3 248 073,53	5 169 650,42
Kapitał własny ogółem			
		203 045 540,81	185 820 176,40
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.14	37 956 538,14	34 321 234,72
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.16	958 633,00	739 667,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.18	19 867 518,00	10 508 320,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	29 711 894,88	28 515 506,27
Przychody przyszłych okresów	6.21	727 616,94	554 181,44
Zobowiązania długoterminowe razem			
		89 222 200,96	74 638 909,43
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.17	212 229 355,33	163 692 850,56
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	30 473 606,60	25 438 772,71
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	6.19	15 747 196,06	14 750 790,03
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.14	27 840 079,55	33 106 965,72
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		9 649 904,86	4 277 332,56
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.16	71 046 252,31	48 720 237,74
Przychody przyszłych okresów	6.21	7 389 479,81	3 647 809,21
Zobowiązania krótkoterminowe razem			
		374 375 874,52	293 634 758,53
PASYWA RAZEM			
		666 643 616,29	554 093 844,36
Wartość księgowa		199 797 467,28	180 650 525,98
Liczba akcji		35 070 634,00	34 420 164,00
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)		5,70	5,25

Sporz.:

Bielsk Podlaski 20-03-2015

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	31-12-2014	31-12-2013
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.23	1 061 923 010,13	890 356 288,86
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.23	17 780 413,90	30 191 366,48
Przychody ze sprzedaży ogółem		1 079 703 424,03	920 547 655,34
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.24	995 105 093,35	832 035 817,83
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		17 885 322,26	30 202 630,09
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		66 713 008,42	58 309 207,42
Koszty sprzedaży		5 820 605,16	4 460 250,16
Koszty zarządu		29 087 383,88	26 444 908,98
Pozostałe przychody operacyjne	6.25	5 568 788,29	9 967 968,08
Pozostałe koszty operacyjne	6.25	12 236 084,24	9 276 093,12
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		25 137 723,43	28 095 923,24
Przychody finansowe	6.26	10 249 545,95	5 261 889,71
Koszty finansowe	6.26	7 431 410,36	10 250 924,03
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-396 113,16	-9 507,48
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		27 559 745,86	23 097 381,44
Podatek dochodowy	6.18	6 635 231,59	6 885 966,32
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		20 924 514,27	16 211 415,12
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		20 924 514,27	16 211 415,12

ZA ROK ZAKOŃCZONY

	2014-12-31	2013-12-31
B. POZOSTAŁE DOCHODY		
Zysk (strata) netto	20 924 514,27	16 211 415,12
<i>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</i>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	- 2 429,38	-312,53
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	- 1 333 980,07	2 053 500,07
<i>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</i>		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	- 197 948,00	19 220,00
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	291 066,00	- 393 816,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	- 1 243 291,45	1 678 591,54
Całkowite dochody ogółem	19 681 222,82	17 890 006,66
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	20 924 514,27	16 211 415,12
akcjonariuszom jednostki dominującej	19 790 133,81	13 640 878,42
udziały niesprawujące kontroli	1 134 380,46	2 570 536,70
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	20 924 514,27	16 211 415,12
akcjonariuszom jednostki dominującej	19 790 133,81	13 640 878,42
udziały niesprawujące kontroli	1 134 380,46	2 570 536,70
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,57	0,40
Zysk/strata netto rozdwniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,57	0,39
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	19 681 222,82	17 890 006,66
akcjonariuszom jednostki dominującej	18 546 864,68	15 319 485,59
udziały niesprawujące kontroli	1 134 358,14	2 570 521,07
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,53	0,45
Łączne całkowite dochody rozdwnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,53	0,44

Sporz.:

Bielsk Podlaski 20-03-2015

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w złotych)

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

Sporz.:

Bielsk Podlaski 20-03-2015

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałów niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	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	873,98	1 360 352,81	-137 962,00	94 286 948,00	59 426 491,02	-5 933 943,95	16 779 139,95	169 184 068,21	2 683 395,69	171 867 463,90
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	16 779 139,95	-16 779 139,95	-	-	-
- podział wyniku na kapitał zapasowy	-	-	-	-	362 044,73	-1 248 482,80	886 438,07	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-4 102 765,44	-	-4 102 765,44	-	-4 102 765,44
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną	-	-	-	-	-	-	-1 918 783,66	-	-1 918 783,66	-84 266,34	-2 003 050,00
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	1 094 000,00	-	-	-	-	-	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	-	1 075 896,00
- korekta wyniku w spółkach zależnych	-	-	-	-	-	-	-1 374,72	-	-1 374,72	-	-1 374,72
- dochody całkowite	-	-296,90	-	1 678 904,07	-	-	-	13 640 878,42	15 319 485,59	2 570 521,07	17 890 006,66
31 GRUDNIA 2013r.	3 442 016,40	577,08	1 170 846,00	1 540 942,07	95 932 499,54	59 214 056,22	5 708 710,25	13 640 878,42	180 650 525,98	5 169 650,42	185 820 176,40

Sporz.:

Bielsk Podlaski 20-03-2015

SKONSOLIDOWANESPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (w złotych)

	31-12-2014	31-12-2013
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	27 559 745,86	23 097 381,44
II. Korekty razem	29 576 191,70	22 734 378,56
1. Amortyzacja	6 930 476,08	5 919 355,23
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-138 121,81	706 319,91
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 327 349,78	2 682 461,14
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 560 361,61	-104 802 638,02
5. Zmiana stanu rezerw	22 347 032,57	1 714 583,26
6. Zmiana stanu zapasów	3 800 677,09	-87 673,05
7. Zmiana stanu należności	-52 775 619,80	93 837 961,02
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	55 764 133,30	18 606 608,76
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 463 368,23	-200 907,75
10. Inne korekty	348 619,11	602 835,68
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-6 931 361,24	3 755 472,38
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	57 135 937,56	45 831 760,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-3 371 158,21	-11 733 947,49
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	474 283,96	206 191,02
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-10 039,10	-2 003 050,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	1 453 090,44	2 151 647,84
Pożyczki spłacone/udzielone	-6 518 525,53	1 038 533,53
Nabycie aktywów finansowych (w tym weksle, obligacje)	-2 623 800,00	-
Nabycie/zbycie aktywów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	-	89 967 420,92
Pozostałe (w tym realizacja kontraktów terminowych)	1 639 890,52	1 051 615,66
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 956 257,92	80 678 411,48
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	49 894 113,27	40 367 332,84
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-51 427 344,17	-104 572 365,82
Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny), dopłat do kapitału i innych instrumentów kapitałowych	-	2 832 164,40
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 922 192,80	-2 351 025,59
Zapłacone odsetki	-5 089 150,99	-4 425 235,25
Wyplacone dywidendy	-4 208 476,08	-4 102 765,44
Pozostałe	-	1 435,99
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-12 753 050,77	-72 250 458,87
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	35 426 628,87	54 259 712,61
w tym:		
- różnice kursowe	-237 576,87	-366 359,58
Środki pieniężne na początek okresu	90 878 910,97	36 619 198,36
Środki pieniężne na koniec okresu	126 305 539,84	90 878 910,97
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	3 889 288,49	11 500 000,00

Sporz.:

Bielsk Podlaski 20-03-2014

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O GRUPIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

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

Na dzień 31.12.2014 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment S.A., StrojIMP Sp. z o.o., Unex Construction Sp. z o.o., Seljedalen AS, Monday Palacza Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka komandytowa, Wola House Sp z o.o., UDM Sp. z o.o., UDM 2 Sp. z o.o., LYKKE Sp. z o.o., LYKKE UDM Sp. z o.o. SKA, UNIGO Sp z o.o., Czarnieckiego Sp. z o.o., UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Junimex Development 7 Sp. z o.o., Junimex Development 7 Sp. z o.o. Spółka komandytowa, G81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, UNIBALATON Sp. z o.o., UNIBALATON UDM Sp. z o.o. SKA, KONDRATOWICZA UDM Sp. z o.o. SKA, HEVELIA UDM Sp. z o.o. SKA, Szczęśliwicka Sp. z o.o., MD Inwestycje Sp. z o.o.

Schemat Składu Grupy UNIBEP zamieszczono w pkt. 2.1.

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

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.

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

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

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej z wyłączeniem danych porównywalnych spółek zawiązanych/przejętych w 2014 roku.

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIBEP w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

Niniejsze 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 2014 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2013, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2014 roku.

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa przyjęła wszystkie nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE), mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2014 roku.

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, zatwierdzony przez Komisję Europejską (KE) w dniu 11 grudnia 2012 roku,
- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku,
- MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku,
- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku,
- MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku,
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone przez KE w dniu 13 grudnia 2012 roku,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – jednostki inwestycyjne, zatwierdzone przez KE w dniu 20 listopada 2013 roku,
- Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” - ujawnianie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych, zatwierdzone przez KE w dniu 19 grudnia 2013 roku,
- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone przez KE w dniu 19 grudnia 2013 roku,
- KIMSF 21 „Opłaty publiczne” - zatwierdzone przez KE w dniu 13 czerwca 2014 roku.

Przyjęcie powyższych przepisów nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

Standardy i interpretacje opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale niemające jeszcze zastosowania.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale nie weszły jeszcze w życie:

- Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku
- Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku
- Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze” – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku,

Wpływ nowych standardów i interpretacji na sprawozdanie finansowe Grupy

Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku nie zostały zatwierdzone przez KE do stosowania i w związku z tym nie zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,

- Poprawki do MSSF (2012-2014) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – planowane obowiązywanie w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2016 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 –Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem, obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- MSSF 14 „Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonech” – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami” - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”; Rośliny produkcyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Wartości niematerialne”- wyjaśnienia odnośnie dozwolonych do stosowania metod amortyzacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” - ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSR 1 „Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji” - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 „Jednostki Inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku od konsolidacji” - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku
- Zmiany do MSR 27 „Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym” - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP winno być czytane łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia, co skonsolidowane sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

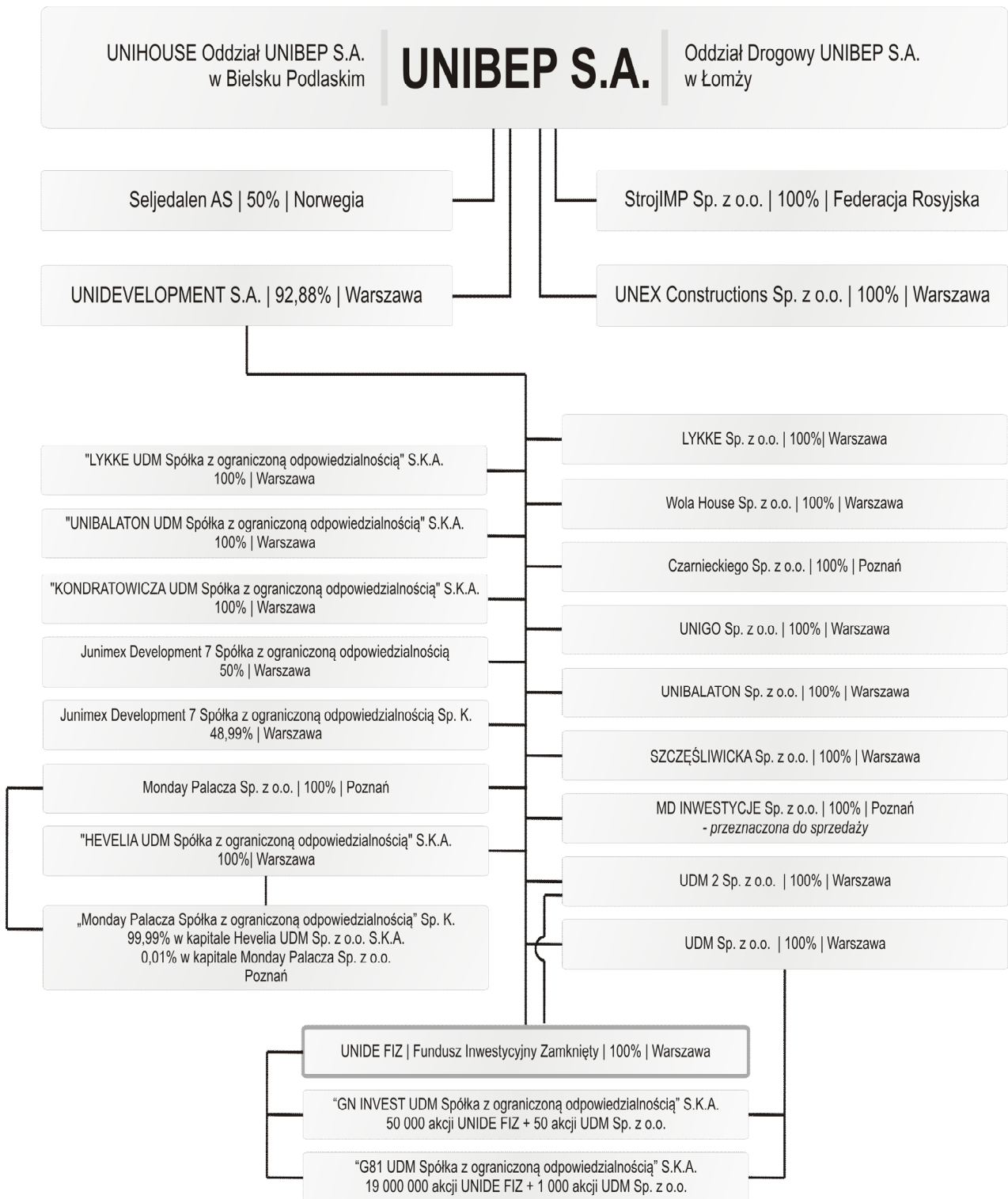
1. OOO StrojIMP z siedziba w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008, a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana, jako jej udziałowic w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. posiada 100% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. UNIDEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30.04.2013r. została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437 (RB 8/2013). W posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą znajduje się 92,88% udziałów tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.) 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęła 04 lipca 2011. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną

4. GN INVEST UDM Sp. z o.o. SKA. z siedzibą w Warszawie. Właścicielami akcji spółki są: UNIDE FIZ - 50 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 50 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000439883, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. G81 UDM Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Właścicielami akcji spółki są: UNIDE FIZ - 19 000 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 1 000 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000438708, REGON 200452552, NIP 5432179652. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. S.K. (dawniej Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A.) KRS0000511235, NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. W dniu 4 marca 2014r. właścicielem 100% udziałów w Spółce została HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A w wyniku objęcia przez Unidevelopment S.A. 100 % udziałów w podwyższonym do 4 484 000,00 kapitale tej Spółki w zamian za akcje Monday Palacza S.K. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki (200 udziałów o łącznej wysokości 10.000 zł) jest Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejęcia współkontroli przez Unidevelopment S.A. 09-09-2011. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
9. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. S.K., KRS0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT S.A. 09-09-2011. W roku 2012 Unidevelopment S.A. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział do 48,99%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
10. WOLA HOUSE Sp. z o.o. KRS0000271233, NIP 1070006907, REGON 140779093. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 100% udziałów Unidevelopment S.A. nabyła 26 kwietnia 2012 roku. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. UDM Sp. z o.o. KRS0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,34% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 6 czerwca 2012 roku, a 20.09.2012r na skutek odkupienia udziałów stała się 100% udziałowcem. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. UDM 2 Sp. z o.o. KRS0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 6 czerwca 2012 roku, a we wrześniu 2012 roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
13. LYKKE Sp. z o.o. KRS0000428046, NIP 5213634406, REGON 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment S.A.. objęła 28 czerwca 2012 roku wnosząc aport w postaci nieruchomości. W dniu 15.01.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
14. CZARNIECKIEGO Sp. z o.o. (dawniej UNICASH Sp. z o.o.) KRS0000434400, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 27.09.2012r. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. W dniu 23.04.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. UNIGO Sp. z o.o. KRS0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012r. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479378, Regon 146903861, NIP 5213656425, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 4 484 000 akcji o wartości 4 484 000 zł posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. KONDRATOWICZA UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479383, Regon 146903915, NIP 5213656419, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. LYKKE UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479375, Regon 146903855, NIP 5213656454, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. UNIBALATON UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479328, Regon 146903967, NIP 5213656448, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.

20. UNIBALATON Sp. z o.o. KRS 0000481994, Regon 146931159, NIP 5213658074, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 23.10.2013r, 100% udziałów, o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. SELJEDALEN AS nr.org. 912 118 169 z siedzibą w Trondheim w Norwegii została nabyta 10.09.2013r. W posiadaniu UNIBEP S.A. jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
22. SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. KRS 0000500220, Regon 147129636, NIP 5213667529, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.03.2014r, 100% udziałów, o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
23. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09.08.2012r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany przez SATURN Fund TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Fundusz został utworzony na czas nieokreślony.

Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat.

Inwestorami w funduszu są: Unidevelopment S.A. i UDM2 Sp. z o.o.



Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	59 005 486,00	92,88%	92,88%
StrojIMP Sp. z o.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 724,20	100%	100%
Unex Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Sejledalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	92,88%	92,88%
Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	4 434 000,00	92,88%	92,88%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	46,44%	46,44%
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	2 300 000,00	46,43%*	46,43%
Wola House Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-04-2012	1 694 169,00	92,88%	92,88%
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	92,88%	92,88%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	92,88%	92,88%
LYKKE Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	92,88%	92,88%
UNIGO Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	92,88%	92,88%
Czarnieckiego Sp. z o.o. /dawniej Unicash Sp. z o.o./ UNIDE	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	5 000,00	92,88%	92,88%
Fundusz Inwestycyjny Zamknięty GN Invest UDM Sp. z o.o. S.K.A. /dawniej GN Invest Sp. z o.o./ G81 UDM	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	16 060 364,30	92,88%	92,88%
Sp. z o.o. S.K.A. /dawniej G81 Sp. z o.o./	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	24 599 102,00	92,88%	92,88%
Sp. z o.o. S.K.A. /dawniej G81 Sp. z o.o./	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	26 848 899,00	92,88%	92,88%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	92,88%	92,88%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	92,88%	92,88%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	92,88%	92,88%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	92,88%	92,88%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	4 484 000,00	92,88%	92,88%
Szcześliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	92,88%	92,88%
MD Inwestycje Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	przeznaczona do sprzedaży	nie konsolidowana	05-02-2014	10 000,00	92,88%	92,88%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

2.2. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ ZASADY PRZYJĘTE DO PRZELICZENIA DANYCH FINANSOWYCH

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

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

Dane finansowe w RUB zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2014 roku - 0,0602 PLN/RUB, 31 grudnia 2013 roku - 0,0914 PLN/RUB
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku - 0,0821 PLN/RUB oraz w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku - 0,0990 PLN/RUB
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w NOK zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2014 roku - 0,4735 PLN/NOK, 31 grudnia 2013 roku - 0,4953 PLN/NOK
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku - 0,5001 PLN/NOK oraz w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku - 0,5357 PLN/NOK
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką - 0,4940 PLN/NOK.

3. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I KONSOLIDACJI

3.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

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

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

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki

trwale 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 odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących wartości: cenie sprzedaży netto lub wartości użytkowej.

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

Wartości niematerialne posiadane przez jednostki Grupy, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

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

PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

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

LEASING

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

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

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

ZAPASY

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

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne korekty ceny oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

Środki pieniężne 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 Grupa wycenia według kosztu, tj. w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

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

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

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

POŻYCZKI UDZIELONE

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

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

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

KWOTY NALEŻNE OD ODBIORCÓW I ODBIORCOM Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA W WALUTACH OBCYCH

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

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

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

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

KAPITAŁY WŁASNE

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

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

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

W przypadku uruchomienia Programu Motywacyjnego w postaci opcji menadżerskich, tworzony jest kapitał 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.

DOPLĄTY 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 rezerwy 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.

INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

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

REZERWY

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

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

REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE

Grupa jest zobowiązana do udzielenia gwarancji na swoje usługi budowlane.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne ujmowane są na dzień bilansowy w wysokości ustalonej na podstawie przeszłych doświadczeń w zakresie dokonanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady przyjmuje się, że rezerwę na naprawy tworzy się w wysokości 0,5% przychodów netto z danego kontraktu a przy kontraktach 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 spółki Grupy realizują, jako generalny wykonawca, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje część wykonanych, ale niepotwierdzonych i niezafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

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

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

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

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

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 odroczonego 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 odroczonego 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 trwale lub zobowiązania długoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

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

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

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

CZYNNE I BIERNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

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

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Do przychodów przyszłych okresów Spółki Grupy klasyfikują:

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

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

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

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

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

KONTRAKTY BUDOWLANE

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

W przypadku umów budowy obiektów z produkowanych przez Grupę modułów i paneli, koszty kontraktu powiększane są o koszty modułów i paneli w momencie rozpoczęcia ich dostawy na plac budowy. Do tego momentu traktowane są 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 są Spółki Grupy i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu. W Grupie do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są grunty, budynki lub części budynków posiadane w określonym powyżej celu. Nieruchomościami inwestycyjnymi są też nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowania, które mają być w przyszłości traktowane jako nieruchomości inwestycyjne (nieruchomości inwestycyjne w budowie).

UKOŃCZONE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

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

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

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

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

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

Grupa UNIBEP działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

- działalność budowlana kubaturowa w zakresie budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego, ogólnego; do tego segmentu, jako segmentu wiodącego, przypisywana jest też pozostała drobna sprzedaż,
- działalność budowlana 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.

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody są rozpoznawane, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz 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 PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

pozycje przychodowe i kosztowe związane z przepływami środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

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

Szacunki Zarządu Spółek

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeżeli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i 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 Grupy dotyczą między innymi utworzonych rezerw, wyceny kontraktów budowlanych, odpisów aktualizujących wartość aktywów, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych. Istotne założenia, nieopisane w niniejszym punkcie, przyjęte przy szacowaniu powyższych wartości zostały omówione w opisie ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

AMORTYZACJA ŚRODKÓW TRWAŁYCH I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

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

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

REZERWY NA 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 Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” 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 połączeń spółek znajdujących się pod wspólną kontrolą, zgodnie z przyjętą zasadą rachunkowości, odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny.

WARTOŚĆ FIRMY

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

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

REZERWY NA SPRAWY SPORNE

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

PŁATNOŚĆ W FORMIE AKCJI.

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

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

Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

ROZPOZNAWANIE SPRZEDAŻY NA KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

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

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

ROZPOZNAWANIE SPRZEDAŻY W PRZYPADKU UMÓW O BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI

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

3.1. ZASADY KONSOLIDACJI

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

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu takich samych zasad rachunkowości.

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

3.2. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EUR

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

Wyszczególnienie	31-12-2014		31-12-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	172 280 907,54	40 419 704,75	144 910 612,80	34 941 795,14
Aktywa obrotowe	494 352 808,75	115 982 640,53	409 183 231,56	98 664 938,17
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	9 900,00	2 322,69	-	-
Aktywa razem	666 643 616,29	156 404 667,97	554 093 844,36	133 606 733,30
Kapitał własny	203 045 540,81	47 637 552,69	185 820 176,40	44 806 176,79
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	463 598 075,48	108 767 115,29	368 273 667,96	88 800 556,51
Pasywa razem	666 643 616,29	156 404 667,97	554 093 844,36	133 606 733,30

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

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.

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

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2014 do 31-12-2014		Za okres 01-01-2013 do 31-12-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 061 923 010,13	253 484 594,12	890 356 288,86	211 435 832,07
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	17 780 413,90	4 244 244,60	30 191 366,48	7 169 642,95
Koszty sprzedanych produktów i usług	995 105 093,35	237 534 932,65	832 035 817,83	197 586 278,28
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	17 885 322,26	4 269 286,58	30 202 630,09	7 172 317,76
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	66 713 008,42	15 924 619,49	58 309 207,42	13 846 878,99
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	25 137 723,43	6 000 459,13	28 095 923,24	6 672 031,17
Zysk (strata) brutto	27 559 745,86	6 578 604,03	23 097 381,44	5 485 011,03
Zysk (strata) netto	20 924 514,27	4 994 751,93	16 211 415,12	3 849 777,99
Całkowite dochody ogółem	19 681 222,82	4 697 974,08	17 890 006,66	4 248 398,64

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

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.

3.2.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	31-12-2014		31-12-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	57 135 937,56	13 638 540,46	45 831 760,00	10 883 818,57
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-8 956 257,92	-2 137 888,89	80 678 411,48	19 158 967,34
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-12 753 050,77	-3 044 196,11	-72 250 458,87	-17 157 553,76
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	35 426 628,87	8 456 455,46	54 259 712,61	12 885 232,16
F. Środki pieniężne na początek okresu	90 878 910,97	21 913 317,65	36 619 198,36	8 957 291,32
G. Środki pieniężne na koniec okresu	126 305 539,84	30 455 618,21	90 878 910,97	21 913 317,65

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

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

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.

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

Ryzyko walutowe

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

W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Grupy 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. 20%.

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2015 r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 12.500.000 EUR oraz 190.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

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

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 2.500.000 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 3.800.000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 2.500.000 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	- 3.800.000 PLN

Grupa zawiera określone transakcje denominowane w walutach obcych. W związku z tym pojawia się ryzyko wahań kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się w ramach zatwierdzonej procedury zarządzania ryzykiem kursowym.

Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań pieniężnych Grupy denominowanych w walutach obcych na dzień 31 grudnia 2014 r. przedstawia się następująco:

Należności

	2014-12-31	2013-12-31
	PLN	PLN
Waluta w EUR	26 116 083,10	30 262 362,20
Waluta w NOK	19 748 366,25	32 486 767,35
Waluta w RUB	1 541 637,11	29 738,88
Pozostałe	118 762,05	167 848,39

Zobowiązania

	2014-12-31	2013-12-31
	PLN	PLN
Waluta w EUR	62 034 764,91	19 765 764,56
Waluta w NOK	17 727 993,14	23 468 135,84
Waluta w RUB	6 039 763,10	465 929,05
Pozostałe	20 470,11	893 928,92

Widoczna w powyższym zestawieniu istotna różnica między zobowiązaniami a należnościami wyrażonymi w EUR wynika ze znacznych zaliczek otrzymanych od inwestorów na rynku rosyjskim. W związku z planowanymi wpływami w tej walucie zarówno na rynku krajowym jak i na rynku niemieckim nie przywiduje się zwiększonego ryzyka kursowego wynikającego z tej sytuacji.

Pochodne instrumenty finansowe

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła 45.000 tysięcy NOK oraz 17.200 tysięcy EUR.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi od 78 do 267 dni.

Ryzyko stóp procentowych

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

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

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

Grupa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 3 - 7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Grupa zawarła dwie transakcje typu IRS zabezpieczające spłatę odsetek od czteroletniego kredytu inwestycyjnego uruchomionego w grudniu 2013 r. oraz spłatę odsetek od wyemitowanych przez UNIBEP S.A. w maju 2014 r. 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 2015 nie będą miały istotnego wpływu. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie niecałe 10% sumy bilansowej i do końca roku 2015 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 31.12.2014 r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANA STÓP PROCENTOWYCH	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
Kredyty bankowe i obligacje 60.000.000 pln	+/- 100 pb	+/- 600.000pln
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego 4.000.000 pln	+/- 100 pb	+/- 40.000pln
Środki finansowe 60.000.000 pln	+/- 50 pb	+/- 300.000pln

Ryzyko cenowe

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

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

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

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Grupa posiada:

- kredyt wielocelowy w banku PKO BP S.A., dzięki któremu ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 64 mln PLN ważny do września 2016 roku,
- limit w banku Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 98 mln PLN ważny do września 2015 roku,
- limit w banku BZ WBK S.A. w wysokości 33 mln PLN ważny do września 2015 roku,
- limit w banku ING Bank Śląski S.A. w wysokości 40 mln PLN ważny do września 2015 roku.

Grupa również realizuje projekty developerskie poprzez spółki celowe bezpośrednio finansowane przez instytucje finansowe. Na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa posiadała:

- kredyt finansujący projekt developerski w Spółdzielczym Banku Rozwoju w Szepietowie, spłata w okresie do grudnia 2015 r.,
- kredyt finansujący projekt developerski w banku mBank Hipoteczny S.A., spłata w okresie do grudnia 2015 r. (kredyt spłacony w styczniu 2015 r.);
- kredyt finansujący projekt developerski w banku BZ WBK S.A., spłata w okresie do czerwca 2018 r.;
- kredyt finansujący projekt developerski w banku PBS S.A., spłata w okresie do kwietnia 2018 r..

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności (m.in. umowę z m.in. umowy z PKO BP

S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., BZ WBK S.A., ING Bank Śląski S.A. o których mowa w punkcie poprzednim, SBR w Szepietowie, Pekao S.A. o których mowa w punkcie poprzednim).

Ponadto, celem zabezpieczenia odpowiedniej płynności w Grupie, w marcu 2014 r. spółka zależna UNIBEP S.A. – UNIDEVELOPMENT S.A., wyemitowała kuponowe obligacje trzyletnie na łączną kwotę 20 mln zł. Obligacje te, podobnie jak obligacje UNIBEP S.A., zostały wprowadzone do obrotu na rynku równoległym – CATALYST. Tym samym, cała Grupa posiadała wyemitowane obligacje o łącznej wartości 42 mln zł.

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

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

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

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

Ryzyko polityczne

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

Grupa nie realizuje kontraktów na terytorium Ukrainy. Na koniec 2014 roku prowadzone były trzy budowy w Rosji. Dwa kontrakty rozliczane są w Euro natomiast trzeci częściowo w Euro (zysk generalnego wykonawcy) a częściowo w Rublu (zapłata za roboty budowlane oraz koszty bezpośrednie budowy – brak ryzyka walutowego). W przypadku wszystkich kontraktów harmonogramy rzeczowo- finansowe są tak skonstruowane, aby minimalizować ryzyko Grupy związane z ewentualną koniecznością przedterminowego zakończenia prowadzonych prac. Ponadto jeden z kontraktów ubezpieczony jest w KUKI.

Portfel Grupy Unibep wynikający z podpisanych zleceń na dzień publikacji sprawozdania wynosi około 1,9 mld zł, z czego około 935 mln zł jest do wykonania w roku 2015. Zarząd Spółki dominującej dostrzega ryzyko spowolnienia realizacji portfela zleceń wynikających z panującej na Ukrainie sytuacji.

Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółki Grupy mogą zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2014 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	2014-12-31	2013-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki	65 501 795,39	65 584 674,70
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	297 811 957,73	236 675 252,13
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	126 067 962,97	90 512 551,39
Zadłużenie netto	237 245 790,15	211 747 375,44
Kapitał własny	203 045 540,81	185 820 176,40
Kapitał i zadłużenie netto	440 290 991,96	397 567 551,84
	53,88%	53,26%

5. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Aktywa finansowe stanowią każdy składnik aktywów mający postać:

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

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

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

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

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

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

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

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

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

Grupa zawiera transakcje zabezpieczające przepływy pieniężne z udziałem instrumentów pochodnych, w skład których wchodzi przede wszystkim walutowe kontrakty terminowe typu forward, ponadto opcje i transakcje IRS w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut i stóp procentowych. Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Spółki Grupy wykorzystują do ustalenia wartości godziwej tych instrumentów finansowych wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawierane są te kontrakty. Do rozliczenia kontraktów terminowych zawartych od 2013 roku Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń, zgodnie, z którą skutki wyceny instrumentu zabezpieczającego w części uznanej za efektywne zabezpieczenie odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny, część nieefektywna instrumentu zabezpieczającego jest odnoszona w koszty finansowe lub przychody finansowe. Część ujęta w kapitale z aktualizacji wyceny zostaje odniesiona na wynik finansowy w momencie,

w którym zabezpieczone przyszłe zobowiązanie lub planowana transakcja powodują powstanie przychodów lub kosztów. Jeśli w wyniku realizacji zabezpieczonej transakcji powstaną aktywa lub zobowiązania, to z chwilą wprowadzenia do ksiąg rachunkowych ich wartość początkowa jest korygowana o zyski lub straty z przeszacowania instrumentu zabezpieczającego ujęte dotychczas w kapitale z aktualizacji wyceny. Wynik z wyceny instrumentu zabezpieczającego jest wyksięgowany z kapitału i podwyższa lub obniża wartość początkową tych składników.

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

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

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

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

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

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

Wartość bilansowa

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

Stan na dzień 31-12-2014r.

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

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2013r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	100,00	-	-	-	-	-	100,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	-	39 512 845,98	-	-53 954 278,98	-14 441 433,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	-	133 444 240,28	-	-	133 444 240,28
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	-	-	22 459 733,26	-	-	22 459 733,26
Pożyczki udzielone	-	-	-	12 828 557,81	-	-	12 828 557,81
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	-	-	-	-	-	-65 584 674,70	-65 584 674,70
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-	-14 750 790,03	-14 750 790,03
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-	-163 692 850,56	-163 692 850,56
	100,00	113,57	2 053 500,07	208 245 377,33	-79 270,74	-297 982 594,27	-87 762 774,04

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

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

Za okres od 01-01-2013 do 31-12-2013	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	-	-	1 840 903,78	-	- 2 640 588,75	- 799 684,97
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-	-	-1 504 434,65	-	555 444,97	- 948 989,68
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	- 4 492 829,19	-	210 132,28	- 4 282 696,91
Zyski/straty z tytułu wyceny	107 161,98	2 053 500,07	37 303,71	- 340 606,80	-1 098 380,79	758 978,17
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	- 4 119 056,35	- 345 363,47	- 2 973 392,29	- 4 089 050,06

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna*
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń
Razem

31-12-2014			
Pomiar wartości godziwej			
Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
-	22 064 000,00	-	22 064 000,00
-	-	-	-
-	2 000 686,08	-	2 000 686,08
-	24 064 686,08	-	24 064 686,08

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Nieruchomość inwestycyjna*
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń
Razem

31-12-2013			
Pomiar wartości godziwej			
Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
-	22 064 000,00	-	22 064 000,00
-	113,57	-	113,57
-	2 120 572,12	-	2 120 572,12
-	24 184 685,69	-	24 184 685,69

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń
Razem

31-12-2014			
Pomiar wartości godziwej			
Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
-	294 822,30	-	294 822,30
-	-	-	-
-	294 822,30	-	294 822,30

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń
Razem

31-12-2013			
Pomiar wartości godziwej			
Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
-	79 270,74	-	79 270,74
-	-	-	-
-	79 270,74	-	79 270,74

Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
- wyceniane przez wynik finansowy				
Forward	-	-	-	-
Opcja	-	113,57	-	-
IRS	-	-	294 822,30	79 270,74
RAZEM:	-	113,57	294 822,30	79 270,74

- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
Forward	2 000 686,08	2 120 572,12	-	-
RAZEM:	2 000 686,08	2 120 572,12	-	-

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła 45.000 tysięcy NOK oraz 17.200 tysięcy EUR.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi od 78 do 267 dni. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku zysków i strat odpowiednio jako przychody lub koszty finansowe.

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	31-12-2014	31-12-2013
-poniżej 1 roku	2 000 686,08	2 120 685,69
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	2 000 686,08	2 120 685,69

Zobowiązania finansowe z tytułu transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	31-12-2014	31-12-2013
-poniżej 1 roku	-	-
-od 1 do 3 lat	294 822,30	-
-od 3 do 5 lat	-	79 270,74
Razem:	294 822,30	79 270,74

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

6. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
Środki trwałe	64 786 912,38	65 496 901,21
- grunty	2 755 232,37	2 679 611,63
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	35 944 633,28	36 445 034,31
- urządzenia techniczne i maszyny	18 678 924,99	19 854 978,40
- środki transportu	5 183 167,56	5 313 588,74
- inne środki trwałe	2 224 954,18	1 203 688,13
Środki trwałe w budowie	195 662,40	504 126,49
RAZEM	64 982 574,78	66 001 027,70

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

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	31 934 138,04	32 855 799,79	11 932 932,88	2 409 028,70	1 407 376,23	83 189 608,18
Zwiększenia(z tytułu)	43 477,94	10 587 979,65	1 819 960,57	1 306 590,59	819 772,88	10 255 935,82	24 833 717,45
- zakup	-	-	693 769,30	109 994,92	378 191,46	10 255 935,82	11 437 891,50
- 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	42 522 086,70	33 703 395,28	13 119 776,84	3 151 092,63	504 126,49	95 694 288,42
UMORZENIE 01.01.2013 r.	-	5 028 140,27	12 016 860,18	6 516 888,61	1 643 103,90	-	25 204 992,96
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	14 198,85	1 048 943,13	2 681 000,79	1 341 403,81	360 856,54	-	5 446 403,12
- amortyzacja bieżąca	14 198,85	1 048 943,13	2 681 000,79	1 341 403,81	360 856,54	-	5 446 403,12
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	6 077 052,41	13 802 986,86	7 795 729,10	1 947 404,50	-	29 637 371,72
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	26 905 997,77	20 838 939,61	5 416 044,27	765 924,80	1 407 376,23	57 984 615,22
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	57 935 397,22
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2013 r.	2 679 611,63	36 445 034,29	19 854 978,42	5 313 588,74	1 203 688,13	504 126,49	66 001 027,70

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2014	31-12-2013
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	5 851 425,13	4 892 344,89
- działalność budowlana kubaturowa	752 684,95	617 601,11
- działalność budowlana drogowa	2 764 730,51	2 522 917,40
- działalność developerska	139 334,82	113 390,14
- działalność - lekkie konstrukcje	2 194 674,85	1 638 436,24
Koszty ogólnego zarządu	593 828,75	554 058,23
RAZEM	6 445 253,88	5 446 403,12

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2014		31-12-2013	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	4 466 683,09	2 764 667,24	4 182 408,82	2 612 757,33
Środki transportu	4 142 546,45	3 144 991,83	3 490 803,00	2 695 277,87
Inne środki trwałe	430 171,60	309 872,98	429 832,12	395 556,57
RAZEM	9 039 401,14	6 219 532,05	8 103 043,94	5 703 591,77

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
Własne	58 567 380,33	59 793 309,44
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	6 219 532,05	5 703 591,77
- umowy leasingu	6 219 532,05	5 703 591,77
RAZEM	64 786 912,38	65 496 901,21

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

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

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 31.12.2013 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 56 672 196,75zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 32 554 802,00zł. Na dzień 31.12.2013r. wykorzystanie kredytu wynosiło 16 725 481,42zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 42 927 446,86zł.

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 31-12-2014 - 9 113,37 zł
Za rok zakończony 31-12-2013 - 5 600,00 zł

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
Koszty zakończonych prac rozwojowych	144 164,98	32 928,52
Wartość firmy i znak firmowy	5 645 510,98	5 897 854,73
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	507 263,94	590 402,91
- oprogramowanie komputerowe	232 699,43	295 918,11
- inne wartości niematerialne w tym licencje	274 564,51	294 484,80
WN w budowie	388 165,83	-
RAZEM	6 685 105,73	6 521 186,16

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2014	31-12-2013
Wartość brutto na początek okresu	8 458 308,72	8 194 204,13
Zwiększenia (z tytułu)	809 371,57	296 055,99
- zakup	137 520,74	296 055,99
- przyjęcia z WN w budowie	141 842,50	-
- zakupy na WN w budowie	354 993,19	-
- inne zwiększenia	175 015,14	-
Zmniejszenia	976 023,33	31 951,40
- likwidacja	834 180,83	31 951,40
- przekazanie na WN	141 842,50	-
Wartość brutto na koniec okresu	8 291 656,96	8 458 308,72
- w tym: WN w budowie	388 165,83	-
Umorzenie na początek okresu	1 937 122,56	1 640 219,76
Umorzenie za okres (z tytułu)	- 330 571,33	296 902,80
Zwiększenia	336 015,75	323 745,67
- amortyzacja bieżąca	336 015,75	323 745,67
Zmniejszenia:	666 587,08	26 842,87
- umorzenie zlikwidowanych WN	666 587,08	26 842,87
Umorzenie na koniec okresu	1 606 551,23	1 937 122,56
Wartość netto na koniec okresu	6 685 105,73	6 521 186,16

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2014	31-12-2013
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	133 477,11	99 867,55
Koszty ogólnego zarządu	202 538,64	223 878,12
RAZEM	336 015,75	323 745,67

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów wytworzone zostały we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
Własne	6 685 105,73	6 521 186,16
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	-
RAZEM	6 685 105,73	6 521 186,16

Na dzień 31 grudnia 2014 r. oraz 31 grudnia 2013 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

W roku 2013 i 2014 głównym składnikiem wartości niematerialnych była wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie oddział drogowy w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł oraz 3 674 932,90 zł.

W związku ze zmianą nazwy oddziału drogowego w 2014 roku odpisano w koszty wartość znaku firmowego Makbud.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firmy przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 5,12%. 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 2014 roku na kwotę 38 798 tys. zł.

Wartość bilansowa aktywów netto przypisanych do ośrodka na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 23 139 tys. zł.

Z uwagi na uzyskaną w teście nadwyżkę wartości użytkowej nad wartością bilansową aktywów netto ośrodka określoną w ramach przeprowadzonego przez Grupę testu na ocenę utraty wartości nabytej wartości firmy, Grupa w 2014 roku nie dokonała odpisu z tytułu utraty wartości firmy.

6.3. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2014	31-12-2013
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	1 067 556,65	918 350,21
Umorzenie za okres	149 206,45	149 206,44
Zwiększenia:	149 206,45	149 206,44
- amortyzacja bieżąca	149 206,45	149 206,44
Zmniejszenia:	-	-
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	1 216 763,10	1 067 556,65
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	1 767 365,85	1 916 572,30

6.4. NIERUCHOMOŚĆ INWESTYCYJNA

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2014	31-12-2013
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	22 064 000,00	-
Zwiększenia stanu, z tytułu:		
- przekwalifikowanie z zapasów	-	22 064 000,00
Zmniejszenia stanu, z tytułu:		
- zbycia nieruchomości	-	-
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	-	-
- strata netto wynikająca z wyceny do wartości godziwej	-	-
Bilans zamknięcia	22 064 000,00	22 064 000,00
Niezrealizowane zyski/straty za okres ujęte w rachunku zysków i strat (pozycja pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych)	-	4 466 386,96

Zgonie z Uchwałą nr 1 Zarządu Spółki Wola House sp. z o.o. z dnia 16 grudnia 2013 r. w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości przy Al. Prymasa Tysiąclecia 79 w Warszawie, Spółka dokonała przekwalifikowania zapasów do nieruchomości inwestycyjnej.

Wartość nieruchomości inwestycyjnej została ujęta w wartości godziwej na podstawie aktualizacji z dnia 20.12.2014 r. operatu szacunkowego dokonanego 31.12.2013 r. przez rzeczoznawcę majątkowego. Wyceny dokonano metodą porównywania parami.

6.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
Należności z tytułu dostaw i usług	122 873 204,43	117 849 521,85
Należności z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	9 062 271,08	10 172 628,65
Inne należności niefinansowe	2 493 553,45	3 006 278,45
Inne należności finansowe	521 471,23	712 640,67
Zaliczki udzielone na dostawy, w tym:	27 337 879,38	21 306 698,33
- na zakup towarów, materiałów i usług	27 337 879,38	21 306 698,33
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	162 288 379,57	153 047 767,95
Odpisy aktualizujące wartość należności	14 894 459,03	9 347 330,65
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	177 182 838,60	162 395 098,60

W dniu 15.04.2014 r. norweski Urząd Skarbowy uwzględnił odwołanie UNIBEP S.A. w temacie korekty deklaracji podatku od wartości dodanej za listopad-grudzień (VI termin) 2012 r. i zmienił wcześniej wydaną decyzję w przedmiotowej sprawie (spór z Urzędem Skarbowym opisany w sprawozdaniu finansowym za 2013 rok).

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
a) do 1 miesiąca	47 809 069,86	55 472 000,43
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	38 884 488,19	30 617 161,27
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 486 038,22	5 287,23
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	980 703,51	-
e) powyżej 1 roku	392 397,87	-
f) należności przeterminowane (brutto)	48 166 282,99	41 102 403,57
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	137 718 980,64	127 196 852,50
g) odpisy aktualizujące wartość należności	14 845 776,21	9 347 330,65
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	122 873 204,43	117 849 521,85

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

Na 31 grudnia 2014 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 14 845 776,21 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały przedstawione w nocy 6.6. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
a) do 1 miesiąca	14 603 746,01	3 976 943,39
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 541 844,20	15 940 849,82
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 160 620,20	1 671 717,02
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 703 309,97	2 694 718,05
e) powyżej 1 roku	25 156 762,61	16 818 175,29
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	48 166 282,99	41 102 403,57
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	14 845 776,21	9 347 330,65
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	33 320 506,78	31 755 072,92

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2014		31-12-2013	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	114 763 531,06	x	90 101 051,13
- USD	100,00	347,72	399,07	1 202,00
- EUR	7 761 563,72	26 116 083,10	7 267 589,07	30 262 362,20
- RUB	29 954 279,29	1 541 637,11	321 374,13	29 738,88
- NOK	41 673 965,69	19 748 366,25	68 009 098,87	32 486 767,35
- BYR	370 209 894,00	118 414,33	510 759 573,00	166 646,39
RAZEM	x	162 288 379,57	x	153 047 767,95

Zaliczki są prezentowane wg kursu historycznego.

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

- na dzień bilansowy 31.12.2014 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 10, 31% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31.12.2013 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 10, 29% stanu należności na ten dzień.

6.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2014	31-12-2013
Stan na początek okresu	12 126 708,52	7 791 660,05
- środki trwałe	55 889,00	49 218,00
- zapasy	1 263 506,78	2 265 734,62
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 347 330,65	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
a) zwiększenia (z tytułu)	7 108 970,97	7 270 867,27
- środki trwałe	-	10 459,00
- zapasy	962 759,04	524 000,00
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 962 811,93	6 506 485,52
- pożyczki	183 400,00	182 500,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	47 422,75
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 348 579,87	2 935 818,80
- środki trwałe	-	3 788,00
- zapasy	932 896,32	1 526 227,84
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	415 683,55	1 405 802,96
- pożyczki	-	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	17 887 099,62	12 126 708,52
- środki trwałe	55 889,00	55 889,00
- zapasy	1 293 369,50	1 263 506,78
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 894 459,03	9 347 330,65
- pożyczki	385 900,00	202 500,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 257 482,09	1 257 482,09

6.7. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
Materiały	11 443 635,66	11 734 755,66
Półprodukty i produkty w toku	8 455 354,81	18 676 075,51
Produkty gotowe	48 022 493,78	36 659 527,13
Towary	40 672 201,92	44 025 709,21
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	108 593 686,17	111 096 067,51
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	1 293 369,50	1 263 506,78
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	107 300 316,67	109 832 560,73

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w Nocie 6.6.

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

Wartość zapasów na dzień 31.12.2013 roku na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 34 768 406,63 zł. Zgodnie z umową kredytu zabezpieczenie stanowiło 200% kwoty kredytu, nie niższej niż 69 956 000,00 zł. Na dzień 31.12.2013 roku zobowiązanie z tytułu tego kredytu wyniosło 15 747 270,18 zł.

W roku 2014 aktywowano w zapasach kwotę 1 713 803,77 zł. kosztów finansowania zewnętrznego.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31.12.2015 wynosi 30 181 tys. zł.

6.8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2014		31-12-2013	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	103 917 663,92	x	71 202 869,41
- EUR	4 147 809,70	17 679 209,28	3 600 157,92	14 930 574,93
- USD	864,45	3 031,80	50,59	152,38
- RUB	8 957 641,23	539 249,99	347 645,37	31 774,79
- NOK	8 270 314,79	3 915 994,05	8 627 426,32	4 273 164,27
- BYR	40 169 053,00	12 813,93	234 226 610,00	74 015,61
RAZEM	x	126 067 962,97	x	90 512 551,39

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31.12.2014 r. wynosi 126 067 962,97 zł.

6.9. 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-emisja obligacji

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
1 269 071,01	1 338 134,74	
1 206 833,27	1 183 426,02	
-	10 795,51	
62 237,74	143 913,21	
145 982,21	88 135,23	
145 982,21	88 135,23	
1 415 053,22	1 426 269,97	

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
- materiały reklamowe
- prowizja od pośrednictwa w sprzedaży
- certyfikaty
- pozostałe

b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:

- odsetki i prowizje-emisja obligacji

c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:

- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
1 670 046,86	3 219 188,21	
212 454,17	255 954,48	
443 730,95	897 859,61	
63 211,26	24 309,74	
37 287,35	158 882,33	
198 976,61	275 102,30	
330 702,85	1 228 799,30	
145 534,65	57 127,01	
238 149,02	321 153,44	
128 416,79	25 083,35	
128 416,79	25 083,35	
5 601 049,91	1 759 750,80	
5 601 049,91	1 759 750,80	
7 399 513,56	5 004 022,36	

6.10. POŻYCZKI UDZIELONE

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2014
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	20 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.10.2011	0,00 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 3M+ marża	30.06.2013	0,00 zł
Portus Investment Sp. z o.o.	08.11.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.01.2015	1 487 997,94 zł
Osoba fizyczna	15.07.2011	18 720,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.08.2015	2 340,00 zł
Osoba fizyczna	18.03.2014	50 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	30.06.2014	50 000,00 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	30.06.2015	3 880 137,96 zł
Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp. Komandytowa	pożyczki udzielane od 27.02.2012 do 30.12.2014	10 186 693,35 zł	WIBOR 1M+ marża	01.05.2018 dla wszystkich pożyczek	11 543 684,85 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	pożyczki udzielane od 15.05.2014 do 19.11.2014	2 859 352,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.03.2015 dla wszystkich pożyczek	2 936 578,59 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary SK	24.11.2014	65 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.03.2015	65 459,98 zł
Monday Development S.A.	29.12.2014	330 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.03.2015	330 125,85 zł
Razem					20 296 325,17 zł

W 2014 roku utworzono odpis aktualizujący w kwocie 183 400,00 zł dotyczący pożyczki udzielonej Galerii KUTNO Sp. z o.o., natomiast w 2013 roku utworzono odpis aktualizujący w kwocie 182 500,00 zł dotyczący pożyczki udzielonej też tej Spółce.

6.11. KAPITAŁY

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

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

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2014		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Zofia Mikołuszko	9 179 646	0,10	26,17%
Zofia Iwona Stajkowska	6 000 000	0,10	17,11%
Beata Maria Skowrońska	5 831 000	0,10	16,63%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	0,10	9,75%
Free float	10 641 068	0,10	30,34%
Razem	35 070 634	X	100,00%

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%

Skład akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	9 179 646	26,17%	9 179 646	26,17%
Zofia Iwona Stajkowska	6 000 000	17,11%	6 000 000	17,11%
Beata Maria Skowrońska	5 795 000	16,52%	5 795 000	16,52%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%
Free float	10 677 068	30,44%	10 677 068	30,45%
Razem	35 070 634	100,00%	35 070 634	100,00%

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2014 r. oraz 31 grudnia 2013 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

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

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

6.12. PROGRAM MOTYWACYJNY

W 2014 roku w realizacji Programu Motywacyjnego nastąpiły następujące zmiany:

- w dniu 30.01.2014 r. Zarząd KDPW podjął uchwałę o zarejestrowaniu 650.470 akcji co do których Pan Leszek Gołąbicki w dniu 30.12.2013 r. złożył oświadczenie o ich objęciu za warranty III transzy. Warunkiem zarejestrowania powyższych akcji było podjęcie przez GPW decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na rynku regulowanym;
- w dniu 13.02.2014 r. Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego w/w akcji na głównym rynku GPW;
- w dniu 17.02.2014 r. KDPW zarejestrował wyżej wskazane akcje;
- w dniu 07.04.2014 r. Sąd rejestrowy właściwy dla UNIBEP S.A. zarejestrował podwyższenie kapitału Spółki do wysokości 3.507.063,40 zł.

Powyższa czynność zakończyła realizację przez Spółkę warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w związku z emisją warrantów subskrypcyjnych i programem opcji menadżerskich dla kluczowej kadry Grupy.

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2014		31-12-2013	
	Liczba opcji	ŚWCR	Liczba opcji	ŚWCR
Niezrealizowane na początek okresu	650 470	1,8	1 048 950	2,29
Zrealizowane w ciągu okresu	650 470	1,8	398 480	3,22
Niezrealizowane na koniec okresu	-	-	650 470	1,8

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2014	31-12-2013
Model wyceny	symulacja Monte Carlo	symulacja Monte Carlo
Cena wykonania	2,70 zł	2,70 zł
Cena wejściowa do modelu wyceny	4,43 zł	4,43 zł
Oczekiwana zmienność kursu na podstawie historycznej zmienności	45,20%	45,20%
Stopa procentowa wolna od ryzyka	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania
Oczekiwane dywidendy	0,13 zł/akcję rocznie	0,13 zł/akcję rocznie
ŚWCR	1,80 zł	1,80 zł
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	-	1 094 000,00

6.13. OGRANICZENIA PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

6.14. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	2014-12-31	2013-12-31
DŁUGOTERMINOWE	37 956 538,14	34 321 234,72
- zobowiązania z tytułu kredytów	3 285 827,60	9 972 430,95
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 997 564,74	2 384 360,52
- zobowiązania wekslowe	-	-
- zobowiązania z tytułu obligacji	31 378 323,50	21 885 172,51
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	294 822,30	79 270,74
KRÓTKOTERMINOWE	27 840 079,55	33 106 965,72
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	-	-
- zobowiązania z tytułu kredytów	15 333 567,91	29 929 205,57
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 479 670,83	1 412 069,16
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	-	7 986,00
- zobowiązania z tytułu kontraktów terminowych	-	-
- zobowiązania z tytułu obligacji	11 026 840,81	-
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami	-	1 756 269,00
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	-
- pozostałe zobowiązania finansowe	-	1 435,99
RAZEM	65 796 617,69	67 428 200,44

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

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	229 729,32 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	291 244,74 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Bank Zachodni WBK S.A.	3 547 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na kontenerowej 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 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 180 350,00 zł	250 074,99 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 1 065 894,63 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	1 698 958,91 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie 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 DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2013 r.

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 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	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 kontenerowej 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 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 18 662 400,00 zł	1 245 492, € kwota kredytu 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/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 31-12-2014 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	13 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	24.09.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	15.09.2015	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym)
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2015	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2015	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	1 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	10.11.2015	Weksel własny in blanco	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie	20 500 000,00 zł	8 500 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2015	hipoteka umowna do kwoty 21.320.000,00 PLN obejmująca kapitał, odsetki i inne koszty od udzielonego kredytu na rzecz SBR Bank O/Szepietowo na nieruchomości gruntowej położonej w dzielnicy Białoleka, w m. st. Warszawie na działkach oznaczonych nr: 169, 62/8, 63/9, 66/4, 66/5, w obrębie ewidencyjnym numer 4-16-27, o łącznym obszarze 18.963 m2, stanowiącej własność LYKKE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 30 (REGON: 146233053), opisanej w KW nr WA3M/00443745/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, hipoteka umowna do kwoty 9.840.000,00 PLN obejmująca kapitał, odsetki i inne koszty od udzielonego kredytu na rzecz Warszawskiego Banku Spółdzielczego na nieruchomości gruntowej położonej w dzielnicy Białoleka, w m. st. Warszawie na działkach oznaczonych nr: 169, 62/8, 63/9, 66/4, 66/5, w obrębie ewidencyjnym numer 4-16-27, o łącznym obszarze 18.963 m2, stanowiącej własność LYKKE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 30 (REGON: 146233053), opisanej w KW nr WA3M/00443745/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, hipoteka umowna do kwoty 9.840.000,00 PLN obejmująca kapitał, odsetki i inne koszty od udzielonego kredytu na rzecz Banku Spółdzielczego w Piasecznie na nieruchomości gruntowej położonej w dzielnicy Białoleka, w m. st. Warszawie na działkach oznaczonych nr: 169, 62/8, 63/9, 66/4, 66/5, w obrębie ewidencyjnym numer 4-16-27, o łącznym obszarze 18.963 m2, stanowiącej własność LYKKE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 30 (REGON: 146233053), opisanej w KW nr WA3M/00443745/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, weksel in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez UNIDEVELOPMENT S.A. (REGON: 141412526) na rzecz SBR Bank O/Szepietowo, - weksel in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez UNIDEVELOPMENT S.A. (REGON: 141412526) na rzecz Warszawskiego Banku Spółdzielczego, - weksel in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez UNIDEVELOPMENT S.A. (REGON: 141412526) na rzecz Banku Spółdzielczego w Piasecznie,	kredyt developerski

PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	689 032,67 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina 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	206 523,41 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Bank Zachodni WBK S.A.	3 547 000,00 zł	497 149,78 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 180 350,00 zł	995 332,98 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 4 242 407,76 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr 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	1 198 454,29 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 31-12-2013 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	13 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	24.09.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	25.06.2014	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Zachodni 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 Bank Polska 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
PEKAO S.A.	33 978 000,00 zł	15 447 051,50 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2015	hipoteka umowna do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu, nie niższej niż 69.956.000,00 PLN na nieruchomości przy ulicy Jana Heweliusza; zastaw rejestrowy na prawach z umowy rachunków bankowych w odniesieniu do wszystkich rachunków bankowych, z najwyższym pierwszeństwem; zastaw rejestrowy na akcjach w kapitale zakładowym kredytobiorcy wraz z oświadczeniem zastawcy o poddaniu się egzekucji zastawcy, z najwyższym pierwszeństwem; zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza wraz z oświadczeniem zastawcy o poddaniu się egzekucji zastawcy, z najwyższym pierwszeństwem; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych; cesja na zabezpieczenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia nieruchomości i projektu, a po zakończeniu projektu, z tytułu umów ubezpieczenia niesprzedanych lokali oraz innych umów ubezpieczenia; cesja na zabezpieczenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tytułu kontraktu budowlanego, wierzytelności z tytułu gwarancji dobrego wykonania oraz wierzytelności z tytułu umów developerskich; umowa gwarancji korporacyjnej na wypadek wystąpienia przekroczenia kosztów budowy, udzielona w łącznej kwocie 2.000.000,00 PLN przez Unidevelopment S.A.; weksel własny in blanco	kredyt inwestycyjny
PEKAO S.A.	1 000 000,00 zł	300 218,68 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2015	Jw.	kredyt obrotowy
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepletowie	7 427 582,72 zł	7 428 885,09 zł	WIBOR 1M + marża	12.02.2014	hipoteka zwykła łączna w kwocie 5.000.000,40 PLN i hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 3.000.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy Al. Wyścigowej 14A, opisanej w księdze wieczystej KW nr WA2M/00161664/9 oraz na udziale w wysokości 175890/845597 w prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy Al. Wyścigowej 14A, opisanej w księdze wieczystej KW nr WA2M/00495098/0; globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkalnych i użytkowych w inwestycji będącej przedmiotem kredytowania; pełnomocnictwo do rachunku, weksel własny in blanco	kredyt obrotowy

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
a) powyżej 1 roku do 3 lat	3 285 827,60	9 387 046,02
b) powyżej 3 lat do 5 lat	-	585 384,93
c) powyżej 5 lat	-	-
RAZEM	3 285 827,60	9 972 430,95

*kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2014 r.

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:

	31-12-2014		31-12-2013	
	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	15 333 567,91	15 353 373,13	29 929 205,57	29 977 083,27
b) powyżej 1 roku do 3 lat	3 285 827,60	3 285 775,00	9 387 046,02	9 409 801,13
c) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-	585 384,93	585 472,00
d) powyżej 5 lat	-	-	-	-
RAZEM	18 619 395,51	18 639 148,13	39 901 636,52	39 972 356,40

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2014 r.:

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	15.09.2015	z wpływów na rachunek bieżący
BZ WBK S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.09.2006	21.09.2015	z wpływów na rachunek bieżący
Raiffeisen Bank Polska S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	10 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	22.05.2012	30.09.2015	z wpływów na rachunek bieżący
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	1 000 000,00 zł	1 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	11.09.2012	10.11.2015	z wpływów na rachunek bieżący

Potencjalne zobowiązania długoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2014 r.:

Nazwa instytucji	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu	Niewykorzystana kwota na dzień	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
Bank Zachodni WBK S.A.	kredyt developerski	30 644 600,00 zł	30 644 600,00 zł	WIBOR 1M + marża	09.12.2014	09.06.2018	z wpływów na rachunek bieżący
Bank Zachodni WBK S.A.	kredyt obrotowy	2 500 000,00 zł	2 500 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	09.12.2014	09.12.2017	z wpływów na rachunek bieżący

6.15. LEASING

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ 31-12-2014		STAN NA DZIEŃ 31-12-2013	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	1 668 438,86	1 479 670,83	1 571 654,39	1 412 069,16
- od 1 do 5 lat	3 173 005,75	2 997 564,74	2 556 691,21	2 384 360,52
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 841 444,61	4 477 235,57	4 128 345,60	3 796 429,68
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-364 209,04	-	-331 915,92	-
Wartość bieżąca	4 477 235,57	4 477 235,57	3 796 429,68	3 796 429,68

6.16. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA

POCZĄTEK OKRESU

- odpłaty emerytalne
- odpłaty rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odpłaty emerytalne
- odpłaty rentowe

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odpłaty emerytalne
- odpłaty rentowe

c) rozwiązanie (z tytułu)

- odpłaty emerytalne
- odpłaty rentowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA

KONIEC OKRESU

- odpłaty emerytalne
- odpłaty rentowe

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2014	31-12-2013
	739 667,00	676 916,00
- odpłaty emerytalne	691 050,00	632 615,00
- odpłaty rentowe	48 617,00	44 301,00
a) zwiększenia (z tytułu)	218 966,00	63 908,00
- odpłaty emerytalne	200 785,00	59 498,00
- odpłaty rentowe	18 181,00	4 410,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	1 157,00
- odpłaty emerytalne	-	1 063,00
- odpłaty rentowe	-	94,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- odpłaty emerytalne	-	-
- odpłaty rentowe	-	-
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	958 633,00	739 667,00
- odpłaty emerytalne	891 835,00	691 050,00
- odpłaty rentowe	66 798,00	48 617,00

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU

- odpłaty emerytalne
- odpłaty rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odpłaty emerytalne
- odpłaty rentowe

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odpłaty emerytalne
- odpłaty rentowe

c) rozwiązanie (z tytułu)

- odpłaty emerytalne
- odpłaty rentowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odpłaty emerytalne
- odpłaty rentowe

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2014	31-12-2013
	35 893,00	15 617,00
- odpłaty emerytalne	26 242,00	6 925,00
- odpłaty rentowe	9 651,00	8 692,00
a) zwiększenia (z tytułu)	162 733,75	59 170,34
- odpłaty emerytalne	160 579,75	58 211,34
- odpłaty rentowe	2 154,00	959,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	81 822,75	38 894,34
- odpłaty emerytalne	81 822,75	38 894,34
- odpłaty rentowe	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- odpłaty emerytalne	-	-
- odpłaty rentowe	-	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	116 804,00	35 893,00
- odpłaty emerytalne	104 999,00	26 242,00
- odpłaty rentowe	11 805,00	9 651,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2013-2014:

- stopa dyskonta w 2014 roku	2,50%
- stopa dyskonta w 2013 roku	4,20%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń:	
a. wynagrodzenie minimalne	5,00%
b. wynagrodzenie w Spółce	rok 2015 5,00%, a kolejne lata 3,00%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2015 r. przedstawia się następująco:

Nazwa świadczenia	Rezerwa krótkoterminowa	Rezerwa długoterminowa	Razem
odprawa emerytalna	60 793	994 067	1 054 860
odprawa rentowa	13 234	74 109	87 343
Razem	74 027	1 068 176	1 142 203

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2015 r. ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	niewykorzystane urlopy	Razem
wyjściowe kwoty rezerw	989 489	76 657	2 497 671	3 563 817
współczynnik rotacji -1,0%	1 047 673	80 951	2 497 671	3 626 295
współczynnik rotacji +1,0%	938 678	72 840	2 497 671	3 509 189
prawdopodobieństwo inwalidztwa -0,5%	996 101	61 582	2 497 671	3 555 354
prawdopodobieństwo inwalidztwa +0,5%	982 959	91 794	2 497 671	3 572 424
techniczna stopa dyskontowa -1,0%	1 126 586	82 779	2 497 671	3 707 036
techniczna stopa dyskontowa +1,0%	877 959	71 493	2 497 671	3 447 123
wzrosty podstaw				
wynagrodzenie w Firmie -1,0%	976 562	75 922	2 497 671	3 550 155
wynagrodzenie w Firmie +1,0%	1 007 442	77 592	2 497 671	3 582 705

Ostatnia wycena niezależnego aktuarialisty została wykonana na dzień 31 grudnia 2014 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2014	31-12-2013
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	48 684 344,74	47 439 302,48
- świadczenia pracownicze	4 832 814,29	5 704 940,71
- naprawy gwarancyjne	12 785 425,78	12 598 049,95
- rezerwa na podwykonawców	29 460 991,54	27 762 342,23
- rezerwa na zobowiązania	1 279 685,13	1 168 374,01
- koszty pozostałe	325 428,00	205 595,58
a) zwiększenia (z tytułu)	267 820 726,91	219 718 224,91
- świadczenia pracownicze	16 411 230,42	7 728 079,80
- naprawy gwarancyjne	5 292 840,46	4 369 029,32
- rezerwa na podwykonawców	243 585 522,18	206 381 006,29
- rezerwa na zobowiązania	1 824 133,85	636 311,12
- koszty pozostałe	707 000,00	603 798,38
b) wykorzystanie (z tytułu)	245 575 623,34	218 473 182,65
- świadczenia pracownicze	10 742 952,36	8 600 206,22
- naprawy gwarancyjne	1 860 844,76	4 181 653,49
- rezerwa na podwykonawców	232 209 398,21	204 682 356,98
- rezerwa na zobowiązania	60 000,01	525 000,00
- koszty pozostałe	702 428,00	483 965,96
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- świadczenia pracownicze	-	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	70 929 448,31	48 684 344,74
- świadczenia pracownicze	10 501 092,35	4 832 814,29
- naprawy gwarancyjne	16 217 421,48	12 785 425,78
- rezerwa na podwykonawców	40 837 115,51	29 460 991,54
- rezerwa na zobowiązania	3 043 818,97	1 279 685,13
- koszty pozostałe	330 000,00	325 428,00

6.17. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
- z tytułu dostaw i usług	153 402 760,16	127 301 281,28
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	6 757 564,88	6 501 803,45
- z tytułu wynagrodzeń	1 890 286,55	1 945 890,17
- zaliczki otrzymane na dostawę	46 860 670,26	25 933 590,98
- inne, w tym:	3 307 150,59	2 004 597,25
niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	119 424,74	790 919,66
- fundusze specjalne	10 922,89	5 687,43
RAZEM	212 229 355,33	163 692 850,56

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
a) do 1 miesiąca	80 019 147,13	63 514 618,29
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	33 795 330,71	36 938 583,72
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	290 261,71	810 403,22
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 662,52	2 468,75
e) powyżej 1 roku	2 000 000,00	-
f) zobowiązania przeterminowane	37 294 358,09	26 035 207,30
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	153 402 760,16	127 301 281,28

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
a) do 1 miesiąca	33 907 598,72	23 933 901,39
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 841 158,81	1 750 114,96
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	72 364,58	655,93
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	210 802,92	109 424,45
e) powyżej 1 roku	262 433,06	241 110,57
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	37 294 358,09	26 035 207,30

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2014		31-12-2013	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	126 406 364,07	x	119 099 038,19
- USD	269,49	877,06	254,68	767,10
- RUB	81 049 278,28	6 039 763,10	5 097 691,90	465 929,05
- EUR	14 733 332,22	62 034 764,91	4 741 348,02	19 765 764,56
- UAH	54,85	32,24	86,99	32,24
- NOK	35 922 488,62	17 727 993,14	47 381 659,27	23 468 135,84
- SEK	805,00	370,02	966,85	453,84
- BYR	59 190 536,00	19 190,79	2 825 094 129,40	892 729,74
RAZEM	x	212 229 355,33	x	163 692 850,56

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

6.18. 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 2014 roku przedstawia się następująco:

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2013	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2014
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	12 785 425,78	3 431 995,70	-	16 217 421,48
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	6 777 950,28	5 609 103,95	-	12 387 054,23
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 591 266,54	16 114 980,21	-	37 706 246,75
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	14 750 790,03	866 887,15	-	15 617 677,18
Rezerwa na straty	157 405,32	16 042 763,47	-	16 200 168,79
Produkcja niezakończona podatkowo	18 641 620,63	24 584 327,31	-	43 225 947,94
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	2 323 923,82	593 251,07	-	2 917 174,89
Nieopłacone odsetki	890,75	519,67	-	1 410,42
Dyskonto należności	2 079 325,85	-	540 664,95	1 538 660,90
Odpis na zapasy i inne aktywa	1 263 506,78	-	145 519,78	1 117 987,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	224 996,10	7 550 821,43	-	7 775 817,53
Odpis na majątku trwałym	55 889,00	-	-	55 889,00
Wycena instrumentów zabezpieczających	179 247,10	1 455 221,24	-	1 634 468,34
Koszty nabycia udziałów	491 280,00	700,00	-	491 980,00
Wycena kredytów, pożyczek i obligacji	6 427,26	413 145,90	-	419 573,16
Inne koszty	2 842 673,42	-	165 044,70	2 677 628,72
Odpisy na należności	4 151 109,25	4 163 966,87	-	8 315 076,12
Suma ujemnych różnic przejściowych	88 323 727,91	80 827 683,97	851 229,43	168 300 182,45
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	16 781 508,00	15 357 260,00	161 734,00	31 977 034,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	124 856,00	197 948,00	-	322 804,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	23 723,00	37 611,00	-	61 334,00

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

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 świadczenia pracownicze	7 258 416,22	-	480 465,94	6 777 950,28
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 786 147,57	-	194 881,03	21 591 266,54
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	18 210 633,04	-	3 459 843,01	14 750 790,03
Rezerwa na straty	68 477,24	88 928,08	-	157 405,32
Podatkowa produkcja w toku	20 595 491,25	-	1 953 870,62	18 641 620,63
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	450 102,42	1 873 821,40	-	2 323 923,82
Nieopłacone odsetki	5 063,13	-	4 172,38	890,75
Dyskonto należności	2 297 845,07	-	218 519,22	2 079 325,85
Odpis na zapasy	2 265 734,62	-	1 002 227,84	1 263 506,78
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	842 536,45	-	617 540,35	224 996,10
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	485 270,00	6 010,00	-	491 280,00
Wycena kredytów i pożyczek	1 599,16	4 828,10	-	6 427,26
Odpisy na należności	1 297 775,17	2 853 334,08	-	4 151 109,25
Inne koszty	193 595,58	2 649 077,84	-	2 842 673,42
Suma ujemnych różnic przejściowych	86 905 954,87	9 349 293,43	7 931 520,39	88 323 727,91
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	16 512 133,00	1 776 365,00	1 506 990,00	16 781 508,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	144 076,00	-19 220,00	-	124 856,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	27 374,00	-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 długoterminowe (zwiększenie przychodów "+")	32 269 531,16	-	9 809 797,90	22 459 733,26
Leasing	3 356 864,68	667 660,58	-	4 024 525,26
Dyskonto zobowiązań	5 129 475,10	-	954 765,42	4 174 709,68
Kary naliczone nieotrzymane	370 633,69	-	30 462,67	340 171,02
Odsetki nieotrzymane	795 764,07	-	73 551,29	722 212,78
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	888 201,06	-	434 461,98	453 739,08
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	1 714 965,94	1 140 869,13	-	2 855 835,07
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	-	9 960 701,69	-	9 960 701,69
Wycena obligacji	-	114 827,49	-	114 827,49
Wycena kredytów i pożyczek	238 553,92	-	5 590,88	232 963,04
wycena instrumentów zabezpieczających	161 359,70	-	54 197,72	107 161,98
Finansowanie zewnętrzne	61 512,68	-	16 634,75	44 877,93
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	7 912 531,66	-	150 537,58	7 761 994,08
Suma dodatnich różnic przejściowych	52 899 393,66	11 884 058,89	11 530 000,19	53 253 452,36
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	10 050 885,00	2 257 971,00	2 190 701,00	10 118 155,00
Rozliczenie połączenia Wola House*	7 407 459,66	-	7 407 459,66	-
Kapitał z aktualizacji wyceny-wycena instrumentów zabezpieczających	-	2 053 500,07	-	2 053 500,07
Suma	7 407 459,66	2 053 500,07	7 407 459,66	2 053 500,07
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego - wpływ na kapitał z aktualizacji wyceny*	1 407 417,00	390 165,00	1 407 417,00	390 165,00

*zmniejszenie rezerwy z tytułu rozliczenia połączenia Wola House (w konsekwencji przekwalifikowania zapasu na nieruchomość inwestycyjną) nie wpłynęło na kapitały lecz na podatek odroczonego w rachunku zysków i strat.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Bieżący podatek dochodowy	12 218 103,59	8 495 489,32
Dotyczący roku obrotowego	12 390 618,76	8 495 489,32
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-172 515,17	0,00
Odroczony podatek dochodowy	-5 582 872,00	-1 609 523,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-5 582 872,00	-1 609 523,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	6 635 231,59	6 885 966,32
Efektywna stopa podatkowa	24,08%	29,81%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-291 066,00	393 816,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-253 456,00	390 165,00
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	-37 610,00	3 651,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	291 066,00	-393 816,00

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 Grupy poza granicami kraju. Grupa ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz usług audytorskich.

6.19. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

6.19.1 DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2014	31-12-2013
Planowane przychody z bieżących projektów	2 254 074 129,89	2 087 705 723,36
Planowane koszty z bieżących projektów	2 146 605 986,11	1 954 850 283,81
Planowana marża na bieżących projektach	107 468 143,78	132 855 439,55
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	954 675 630,50	1 011 438 586,60
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	909 002 741,25	934 744 568,05
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	45 672 889,25	76 694 018,55
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	61 795 254,53	56 161 421,00
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	57,50%	42,27%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	908 965 408,21	1 003 729 643,37
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	61 327 899,47	22 459 733,26
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	15 747 196,06	14 750 790,03
- w tym dotyczące planowanej straty	129 518,88	-
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.19.2)	46 860 670,26	25 933 590,98

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

6.19.2 ZALICZKI OTRZYMANE

	31-12-2014	31-12-2013
Zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.19.1)	46 860 670,26	25 933 590,98
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej (nota 6.21)	7 190 488,07	3 393 073,13
Ogółem	54 051 158,33	29 326 664,11

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty na dzień 31.12.2014 r. i 31.12.2013 r. ujęte zostały w ramach zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.

6.20. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2014	31-12-2013
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	25 159 345,89	17 619 530,73
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	19 050 671,31	21 893 315,25
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	44 210 017,20	39 512 845,98
Odpis aktualizacyjny należności	1 257 482,09	1 257 482,09
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców brutto - z odpisem aktualizacyjnym	45 467 499,29	40 770 328,07
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	29 711 894,88	28 515 506,27
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	30 473 606,60	25 438 772,71
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	60 185 501,48	53 954 278,98

STAN DYSKONTA

	31-12-2014	31-12-2013
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 538 660,90	2 079 325,85
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	3 723 460,16	4 174 709,68

Informacja o odpisach aktualizujących wartość kaucji zawarta w nocie 6.6.

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

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2014	31-12-2013
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 001 632,51	-1 217 285,60
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 779 783,41	2 094 302,81
Ogółem korekta marży brutto	778 150,90	877 017,21
Korekta przychodów finansowych	1 542 297,44	1 435 804,84
Korekta kosztów finansowych	2 144 415,41	3 048 265,87
Podatek odroczonej rozpoznany od korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	66 219,00	181 405,00
Podatek odroczonej rozpoznany od korekt - należności z tytułu kaucji	-102 726,00	-41 519,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	139 525,93	-595 557,82

W zapasach ujęte są skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych w kwocie 102 733,40 zł.

Na 31 grudnia 2014 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 30,50% (dla jednego projektu 12,29%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2013 roku największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 29,76% (dla jednego projektu 12,97%) wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji.

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

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:

- do 1 miesiąca
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku
- powyżej 1 roku

Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów o budowę

	31-12-2014	31-12-2013
	39 479,54	-
	157 540,72	2 343,74
	14 300,03	52 739,86
	-	297 207,16
	43 846,91	3 400,50
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów o budowę	255 167,20	355 691,26

6.21. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE

DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

- prawo wieczystego użytkowania
- odsetki wekslowe

KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych
- prawo wieczystego użytkowania
- zaliczki otrzymane na działalność developerską
- odsetki wekslowe

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	727 616,94	554 181,44
- prawo wieczystego użytkowania	391 485,84	446 654,52
- odsetki wekslowe	336 131,10	107 526,92
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	7 389 479,81	3 647 809,21
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	-	55 784,00
- prawo wieczystego użytkowania	55 168,92	55 168,92
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	7 190 488,07	3 393 073,13
- odsetki wekslowe	143 822,82	143 783,16

6.22. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2014					Razem kwoty dotyczące całej Grupy
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	792 136 447,88	125 215 216,99	87 573 876,58	123 735 448,21	- 48 957 565,63	1 079 703 424,03
sprzedaż zewnętrzna	743 522 904,26	124 871 194,98	87 573 876,58	123 735 448,21	-	1 079 703 424,03
sprzedaż na rzecz innych segmentów	48 613 543,62	344 022,01	-	-	- 48 957 565,63	-
Koszt sprzedaży	753 128 674,19	119 975 619,68	78 353 968,93	113 647 190,33	-52 115 037,52	1 012 990 415,61
Zysk brutto ze sprzedaży	39 007 773,69	5 239 597,31	9 219 907,65	10 088 257,88	3 157 471,89	66 713 008,42
% zysku brutto ze sprzedaży	4,92%	4,18%	10,53%	8,15%	- 6,45%	6,18%
Koszty sprzedaży			x			5 820 605,16
Koszty zarządu						29 087 383,88
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-6 667 295,95
Zysk z działalności operacyjnej			x			25 137 723,43
Przychody finansowe			x			10 249 545,95
w tym przychody odsetkowe	1 007 608,16	421,79	248 225,17	383 419,98	-	1 639 675,10
Koszty finansowe			x			7 431 410,36
w tym koszty odsetkowe	1 627 018,77	212 258,40	815 547,87	242 229,42	-	2 897 054,46
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 396 113,16
Zysk przed opodatkowaniem			x			27 559 745,86
Podatek dochodowy			x			6 635 231,59
Zysk netto			x			20 924 514,27

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2013

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	667 895 825,82	93 133 698,03	84 457 574,44	115 407 594,74	- 40 347 037,69	920 547 655,34
sprzedaż zewnętrzna	627 754 988,13	93 133 698,03	84 251 374,44	115 407 594,74	-	920 547 655,34
sprzedaż na rzecz innych segmentów	40 140 837,69	-	206 200,00	-	- 40 347 037,69	-
Koszt sprzedaży	620 371 772,54	91 564 612,99	75 169 014,67	113 846 499,95	- 38 713 452,23	862 238 447,92
Zysk brutto ze sprzedaży	47 524 053,28	1 569 085,04	9 288 559,77	1 561 094,79	- 1 633 585,46	58 309 207,42
% zysku brutto ze sprzedaży	7,12%	1,68%	11,00%	1,35%	4,05%	6,33%
Koszty sprzedaży			x			4 460 250,16
Koszty zarządu						26 444 908,98
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			691 874,96
Zysk z działalności operacyjnej			x			28 095 923,24
Przychody finansowe			x			5 261 889,71
w tym przychody odsetkowe	1 338 667,47	2 791,87	852 834,12	22 962,67	-	2 217 256,13
Koszty finansowe			x			10 250 924,03
w tym koszty odsetkowe	2 072 756,75	377 750,50	350 908,24	45 847,46	-	2 847 262,95
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 9 507,48
Zysk przed opodatkowaniem			x			23 097 381,44
Podatek dochodowy			x			6 885 966,32
Zysk netto			x			16 211 415,12

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	165 513 207,17	51 837 776,49	146 959 773,69	90 952 019,83	455 262 777,18
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	98 831 067,18
Razem aktywa	165 513 207,17	51 837 776,49	146 959 773,69	90 952 019,83	554 093 844,36
Kapitał własny	-	-	-	-	185 820 176,40
Zobowiązania	204 231 120,00	17 205 721,02	50 066 410,18	46 241 840,34	317 745 091,54
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	50 528 576,42
Razem pasywa	204 231 120,00	17 205 721,02	50 066 410,18	46 241 840,34	554 093 844,36
Amortyzacja	1 163 571,28	1 785 125,45	153 396,64	2 817 261,86	5 919 355,23

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	okres zakończony	stan na dzień	stan na dzień
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
KRAJ	760 206 007,36	664 912 022,90	41 001 455,05	41 724 421,16
EKSPORT, w tym:	319 497 416,67	255 635 632,44	32 433 591,31	32 714 365,00
Norwegia	123 322 788,39	113 180 146,88	31 173 002,23	32 150 700,55
WNP (Rosja, Białoruś)	173 963 765,35	141 930 768,18	900 289,55	563 664,45
Niemcy	22 152 042,37	-	360 299,53	-
Razem	1 079 703 424,03	920 547 655,34	73 435 046,36	74 438 786,16

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

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

Grupa 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.

6.23. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
a) kraj	742 425 593,46	634 720 656,42
- sprzedaż usług budowlanych	718 446 436,41	579 111 087,59
- sprzedaż deweloperska	22 127 303,20	54 525 906,38
- sprzedaż wyrobów	1 705 887,72	-
- sprzedaży usług pozostałych	145 966,13	1 083 662,45
b) eksport	319 497 416,67	255 635 632,44
- sprzedaż usług budowlanych	319 497 416,67	255 635 632,44
- sprzedaż usług pozostałych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	1 061 923 010,13	890 356 288,86

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

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
a) sprzedaż towarów	16 911 813,04	29 552 026,24
- działalność budowlana	-	-
- działalność deweloperska	16 911 813,04	29 552 026,24
b) sprzedaży materiałów	868 600,86	639 340,24
- działalność budowlana	868 600,86	639 340,24
- działalność deweloperska	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	17 780 413,90	30 191 366,48

6.24. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
a) amortyzacja	6 930 476,08	5 919 355,23
b) zużycie materiałów i energii	349 345 311,65	302 969 456,34
c) usługi obce	659 500 685,76	582 172 594,31
d) podatki i opłaty	3 166 504,21	3 258 045,55
e) wynagrodzenia	73 963 673,46	68 064 535,51
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	15 240 070,86	13 062 591,85
g) pozostałe koszty rodzajowe	14 884 508,13	14 479 214,89
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	1 123 031 230,15	989 925 793,68
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	15 923 338,02	-19 904 569,67
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	- 108 941 485,78	-107 080 247,04
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 5 820 605,16	- 4 460 250,16
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 29 087 383,88	- 26 444 908,98
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	995 105 093,35	832 035 817,83

6.25. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2014	31-12-2013
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	13 758,75
b) dotacje	55 784,00	151 180,92
c) pozostałe, w tym:	5 513 004,29	9 803 028,41
- rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	1 344 692,97	2 926 453,55
- odpisane zobowiązania	451 153,63	338 622,25
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	55 168,68	55 168,67
- kary i odszkodowania	3 047 587,26	1 516 840,32
- przychody z tyt. używ. sam. do celów prywatnych	142 872,65	104 383,71
- uzyskane przychody sądowe i procesowe	224 512,18	203 336,17
- wycena nieruchomości inwestycyjnej	-	4 479 718,84
- inne	247 016,92	178 504,90
RAZEM	5 568 788,29	9 967 968,08

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2014	31-12-2013
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	54 488,58	-
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	7 108 970,97	7 247 298,34
- odpisy aktualizujące należności	5 962 811,93	6 530 339,34
- odpis aktualizujący zapasy	962 759,04	524 000,00
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	-	10 459,00
- odpis aktualizujący pożyczki	183 400,00	182 500,00
c) pozostałe, w tym:	5 072 624,69	2 028 794,78
- rezerwa na zobowiązania i należności	1 824 133,85	496 311,12
- przekazane darowizny	116 672,38	130 216,06
- koszty sądowe i procesowe	1 446 821,61	466 296,38
- kary	185 838,97	256 272,24
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	620 621,13	286 207,93
- składki członkowskie	90 850,00	41 980,00
- inne	787 686,75	351 511,05
RAZEM	12 236 084,24	9 276 093,12

6.26. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2014	31-12-2013
a) z tytułu odsetek w tym:	3 664 032,13	3 653 101,15
- odsetki od udzielonych pożyczek	184 353,59	1 483 803,92
- odsetki od lokat, od rachunku bankowego	533 192,72	305 072,47
- dyskonto kaucji	1 542 297,44	1 435 804,84
- wycena kredytów i pożyczek	844 316,43	40,18
- wycena obligacji	-361 827,45	-
- odsetki od kontrahentów	607 896,77	213 099,94
- pozostałe	23 611,43	71 279,88
- odsetki wekslowe	143 783,16	143 999,92
- odsetki od obligacji	146 408,04	-
b) inne przychody finansowe	6 585 513,82	1 608 788,56
RAZEM	10 249 545,95	5 261 889,71

Inne przychody finansowe

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2014	31-12-2013
a) dodatnie różnice kursowe	1 652 573,27	-
b) pozostałe, w tym:	4 932 940,55	1 608 788,56
- kontrakty terminowe wycena	2 513 650,14	107 161,98
- kontrakty terminowe realizacja	1 725 180,00	1 188 100,00
- kontrakty terminowe odwrócenie	79 270,74	-
- prowizje z tytułu operacji finansowych	242 495,56	311 314,92
- zysk ze sprzedaży finansowych aktywów trwałych	372 437,98	-
- pozostałe	-93,87	2 211,66
Inne przychody finansowe razem:	6 585 513,82	1 608 788,56

Koszty finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2014	31-12-2013
a) z tytułu odsetek w tym:	5 321 799,57	5 969 635,51
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	2 474 198,05	2 434 821,34
- dyskonto kaucji	2 139 159,26	3 048 265,87
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	283 093,27	74 106,69
- odsetki od leasingu	222 185,01	256 486,10
- pozostałe	203 163,98	155 955,51
b) inne koszty finansowe	2 109 610,79	4 281 288,52
RAZEM	7 431 410,36	10 250 924,03

Inne koszty finansowe

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2014	31-12-2013
a) ujemne różnice kursowe	-	3 234 079,15
b) pozostałe, w tym:	2 109 610,79	1 047 209,37
- z tytułu prowizji	362 234,52	575 816,80
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	-	40 687,44
- wycena kontraktów	1 594 378,41	179 247,10
- realizacja kontraktów	90 289,48	4 756,67
- odwrócenie wyceny kontraktów	-	161 359,70
- pozostałe	62 708,38	85 341,66
Inne koszty finansowe razem:	2 109 610,79	4 281 288,52

6.27. ZYSK (STRATA) JEDNĄ AKCJĘ

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

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2014	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2014 - 31.12.2014	34 986 874,85
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	-
Cena za akcje w programie motywacyjnym	-
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	-
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.2014 - 31.12.2014	7,65
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	-
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	34 986 874,85

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

Ilość akcji zwykłych na dzień 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

6.28. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE

	31-12-2014	31-12-2013
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	2 889 046,46	11 437 891,50
- budynki i budowle obiekty inżynierii lądowej	100 885,60	9 472 216,56
- urządzenia techniczne i maszyny	533 179,55	1 027 012,83
- środki transportu	56 413,77	109 994,92
- inne środki trwałe	1 030 819,49	417 044,10
- środki trwałe w budowie	1 167 748,05	411 623,09
Wartości niematerialne	492 513,93	296 055,99
RAZEM	3 381 560,39	11 733 947,49

6.29. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W 2014 i 2013 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.30. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 -31.12.2014	01.01 -31.12.2013
Amortyzacja:	6 930 476,08	5 919 355,23
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	6 930 476,08	5 919 355,23
Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych	-138 121,81	706 319,91
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	-138 121,81	706 319,91
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	1 327 349,78	2 682 461,14
odsetki otrzymane od weksli, udzielonych pożyczek	-168 531,07	-689 961,19
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i factoringu	2 564 348,42	2 760 878,46
provizje zapłacone od kredytów, obligacji, gwarancji i factoringu	452 345,76	790 426,71
provizje otrzymane	-242 495,56	-311 314,92
provizje naliczone - koszty emisja obligacji	62 708,38	61 407,04
odsetki otrzymane pozostałe	-962 192,13	-258 122,08
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-168 723,31	-101 430,71
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych oraz odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	-563 103,22	-25 305,50
odsetki pozostałe do zapłacenia	1 325,52	156 634,17
odsetki pozostałe zapłacone	129 481,98	42 763,06
odsetki od leasingu zapłacone	222 185,01	256 486,10
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-2 560 361,61	-104 802 638,02
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-474 283,96	-206 191,02
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	528 772,54	160 750,83
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-	10 459,00
aktualizacja wartości aktywów finansowych	203 145,82	182 500,00
aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-4 466 386,96
wycena pożyczek, weksli, inwestycji	-184 563,02	100 216,56
inwestycje komercyjne	-	-99 634 087,92
kontrakty terminowe	-2 633 432,99	-949 898,51
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	22 347 032,57	1 714 583,26
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	22 544 980,57	1 328 069,26
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	-197 948,00	386 514,00
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	3 800 677,09	-87 673,05
bilansowa zmiana stanu zapasów	2 532 244,06	8 591 992,66
zapas z BO przekazany na środki trwałe	-454 187,19	-
wartość zapasów przekwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnej	-	-9 233 931,21
finansowanie aktywowane w zapasach	1 722 620,22	554 265,50
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-52 775 619,80	93 837 961,02
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-45 266 133,89	95 798 766,69
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-7 539 815,16	-1 547 002,98
zmiana stanu należności finansowych	30 329,25	-273 480,69
inne korekty	-	-140 322,00
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	55 764 133,30	18 606 608,76
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	54 567 744,69	15 513 153,90
zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu	1 196 388,61	3 093 454,86
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 463 367,43	-200 907,75
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych – aktywa	-2 384 274,45	16 102,21
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych – pasywa	3 915 106,10	431 361,87
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	161 179,62	-648 371,83
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów - przychody finansowe	-228 643,84	-
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	348 619,11	602 835,68
koszt opcji menedżerskich	-	1 094 000,00
inne korekty	348 619,11	-491 164,32
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-6 931 361,24	3 755 472,38

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
Środki pieniężne w banku i kasie	126 067 962,97	90 512 551,39
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	237 576,87	366 359,58
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
RAZEM	126 305 539,84	90 878 910,97

6.31. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W dniu 23.01.2014 r. Unidevelopment S.A. objęła 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce Szczęśliwicka Sp. z o.o.. Unidevelopment S.A. posiada 1000 udziałów o wartości 50 000 złotych. Udziały objęte w formie gotówkowej. Do dnia 31.12.2014 r. Spółka nie wykazywała przychodów ze sprzedaży i poniosła stratę w kwocie 9 976,94 złotych.

W dniu 29.01.2014 r. Unidevelopment S. A. zakupiła 100% udziałów MD INWESTYCJE Sp. z o.o. W dniu 29.01.2015 r. dokonano sprzedaży 90% udziałów w tej spółce, ze względu na nieistotne dane finansowe dla grupy i przeznaczenie do sprzedaży MD INWESTYCJE Sp. z o. nie podlegała konsolidacji w niniejszym sprawozdaniu. Udziały w tej Spółce prezentowane są w aktywach przeznaczonych do sprzedaży, a w części niesprzedanej - w aktywach finansowych w jednostkach podporządkowanych.

6.32. WSPÓLKONTROLOWANE PODMIOTY

W dniu 10.09.2013 r. UNIBEP SA nabyła prawo do 50% udziałów w norweskiej spółce Seljedalen AS. Spółka nabyta do działalności developerskiej na rynku norweskim.

Następujące kwoty odpowiadają udziałowi Grupy UNIBEP w aktywach, zobowiązaniach, przychodach, kosztach i wyniku finansowym.

	31-12-2013
SELJEDALEN AS	
Aktywa trwałe	-
Aktywa obrotowe	7 429,50
Aktywa ogółem	7 429,50
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	2 971,80
Zobowiązania ogółem	2 971,80
Aktywa netto	4 457,70
Przychody ogółem	271,80
Koszty ogółem	3 923,10
Podatek dochodowy od osób prawnych	-
Zysk/ (strata) netto	-3 651,30

W 2014 roku w związku ze zmianą MSSF 11 Spółka prezentowana jest jako inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności.

6.33. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

	31-12-2014	31-12-2013
Stan na dzień nabycia	2 325 000,00*	2 325 000,00
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	- 396 113,16	- 9 507,48
Zmiana metody konsolidacji	4 334,67	-
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	-34 603,60	- 25 096,12
Stan na koniec okresu	1 898 617,91	2 290 396,40

*uwzględnia skutki utraty współkontroli

Wykaz podmiotów stowarzyszonych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności na dzień 31 grudnia 2014r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		31-12-2014	31-12-2013
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	46,44%*	42,51%*
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	46,43%	42,52%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	50%	-

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności przedstawiały się w sposób następujący:

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
32 840 966,49	30 343 550,11	31 166 880,88	28 069 948,11
Przychody ogółem		Zysk / (strata) netto	
31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
716 576 89	273,68	-807 407,13	18 713,30

Na 31.12.2014 r. podmioty stowarzyszone i współkontrolowane nie wykazały zobowiązań i należności warunkowych.

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

	31-12-2014	31-12-2013
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	-	-
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych	396 113,16	9 507,48
Ogółem	- 396 113,16	- 9 507,48

6.34. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usł. oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usł. oraz pozostałe zobowiązania	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne i stowarzyszone	14 643 149,76	19 848 403,91	14 543 956,44	19 848 403,91
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	14 643 149,76	19 848 403,91	14 543 956,44	19 848 403,91
WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne i stowarzyszone	288 493 523,18	259 478 317,61	127 664 027,29	113 085 800,87
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	288 493 523,18	259 478 317,61	127 664 027,29	113 085 800,87
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne i stowarzyszone	111 488 690,53	112 820 768,94	16 074 334,18	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	111 488 690,53	112 820 768,94	16 074 334,18	-
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne i stowarzyszone	134 550 245,85	96 549 887,10	134 949 035,72	91 078 856,06
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	134 550 245,85	96 549 887,10	134 949 035,72	91 078 856,06
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne i stowarzyszone	-6 744,80	5 480 982,85	-6 767,50	-185,22
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	-6 744,80	5 480 982,85	-6 767,50	-185,22
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne i stowarzyszone	11 229 246,58	7 559 940,83	3 341 375,55	5 984 248,51
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	11 229 246,58	7 559 940,83	3 341 375,55	5 984 248,51

6.35. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

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

ZARZĄD

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

W czerwcu 2014 roku upłynęła kadencja Zarządu w składzie:

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

W dniu 11 czerwca 2014 Rada Nadzorcza UNIBEP S.A., w związku z upływem kadencji Zarządu Spółki, powołała następujące osoby w skład Zarządu nowej kadencji, rozpoczynającej się z chwilą zakończenia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w 2014 i trwającej trzy lata:

- Leszek Marek Gołąbiecki - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycycki - Wiceprezes Zarządu
- Marcin Piotr Drobek - Członek Zarządu.

W dniu 10 lutego 2015 r. Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu nowego członka Pana Jana Piotrowskiego.

RADA NADZORCZA

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

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

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

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki nastąpiły w związku z upływem kadencji poprzedniego składu Rady:

- Beata Maria Skowrońska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Zofia Mikołuszko – Wiceprzewodnicząca 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)

6.36. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEN 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.	Leszek Marek Gołąbiecki	Prezes Zarządu	830 470	830 470	---
2.	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
3.	Marcin Piotr Drobek	Członek Zarządu	0	0	---
4.	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment S.A.	217	217	---
5.	Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej Strojimp Sp. z o.o.	22 500	22 500	---
RADA NADZORCZA					
1.	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	50 000	50 000	---
2.	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 831 000	5 831 000	16,63%
3.	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
5.	Michał Kołosowski	Członek RN	0	0	---
6.	Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---

- Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 31.12.2014r.

6.37. INFORMACJA O OSOBISTYCH, FAKTYCZNYCH I ORGANIZACYJNYCH POWIĄZANIACH CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z OKREŚLONYMI AKCJONARIUSZAMI POSIADAJĄCYMI CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY UNIBEP S. A.:

ZARZĄD

Leszek Marek Gołąbiecki - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Sławomir Kiszycki - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

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

RADA NADZORCZA

Jan Mikołuszko (Przewodniczący Rady Nadzorczej od czerwca 2014 r.) jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, która na dzień 31.12.2014 r. posiadała 26,17% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Wojciech Jacek Stajkowski – jest mężem Zofii Iwony Stajkowskiej, która na dzień 31 grudnia 2014 r. posiadała 17,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

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

Michał Kołosowski - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Paweł Markowski - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Irena Kubajewska, Czesław Miedziałowski, Krzysztof Piotr Cetnar (członkowie Rady Nadzorczej do czerwca 2014 r.) – nie byli powiązani z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

6.38. WYNAGRODZENIA WYPŁACONE CZŁONKOM ZARZĄDU I CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W 2013 ROKU

Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2013r. wypłacona w 2014 r.	Razem
Mikołuszko Jan	290 706,40	486 342,45	777 048,85
Gołąbiecki Leszek Marek	452 500,00	486 342,45	938 842,45
Sawoniewski Mariusz	-	282 478,36	282 478,36
Kiszycki Sławomir	370 500,00	178 547,64	549 047,64
Drobek Marcin Piotr	196 214,24	-	196 214,24
Razem:	1 309 920,64	1 433 710,90	2 743 631,54

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej:

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Cetnar Krzysztof	20 666,67	-	20 666,67
Kubajewska Irena	21 600,00	-	21 600,00
Miedziałowski Czesław	21 600,00	-	21 600,00
Mikołuszko Zofia	59 400,00	-	59 400,00
Mikołuszko Jan	269 754,83	-	269 754,83
Skowrońska Beata Maria	129 954,83	-	129 954,83
Stajkowski Wojciech Jacek	59 870,96	36 000,00	95 870,96
Beldowski Jarosław Mariusz	26 400,00	-	26 400,00
Kolosowski Michał	26 400,00	-	26 400,00
Markowski Paweł	26 400,00	-	26 400,00
Razem:	662 047,29	36 000,00	698 047,29

Ponadto w 2014 roku dokonano zakupów od członka Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 59,0 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Rady Nadzorczej w wysokości 276,0 tys. zł..

6.39. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI ORAZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ

W 2014 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałyby równowartość 500 tysięcy EUR przeliczoną na złoty.

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

Prezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A. w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów Prezesowi Zarządu oraz 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 Prezesa lub Członka Zarządu pracodawca gwarantuje wypłacenie odprawy w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

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

6.41. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

	31-12-2014	31-12-2013
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	74 414 502,44	64 823 895,82
Od pozostałych jednostek	74 414 502,44	64 823 895,82
- otrzymane gwarancje	74 290 502,44	62 133 003,37
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	124 000,00	2 690 892,45
- otrzymane poręczenia	-	-
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	249 143 207,62	147 152 213,76
Na rzecz jednostek powiązanych	61 311 653,93	17 971 600,00
- udzielone poręczenia**	56 311 653,93	17 971 600,00
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	3 000 000,00	3 000 000,00
- udzielone gwarancje	2 000 000,00	2 000 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	187 831 553,69	124 180 613,76
- sprawy sporne	28 360 307,61	9 177 482,02
- udzielone gwarancje*	155 810 438,60	109 636 199,74
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	2 246 932,00	4 246 932,00
- udzielone poręczenia	1 413 875,48	1 120 000,00

*bez gwarancji zwrotu zaliczki

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

W 2014 roku udzielono gwarancji na kwotę 222.112.002,00 zł. a otrzymano gwarancje w wysokości 64.057.725,00 zł.

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy UNIBEP za 2013 rok i późniejszych nastąpiły następujące zmiany:

— Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad – w sierpniu 2014 r. złożono kasację od wyroku Sądu II instancji oddalającej powództwo UNIBEP S.A. na kwotę należności głównej 783 tys. złotych. W sprawie pozostałej kwoty należności UNIBEP S.A. złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. Na rozprawie w dniu 05.09.2014 r. nie doszło do podpisania ugody. Czekamy na wynik postępowania kasacyjnego w I-szej sprawie.

— W sprawie z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach podjęte w czerwcu 2013 r. próby mediacyjne nie doprowadziły do porozumienia stron i w związku z tym UNIBEP S.A. złożyła w sierpniu 2013 r. pozew w tej sprawie na kwotę 1.223,8 tys. zł. Sprawa pozostaje na etapie sądu I Instancji. Sąd na posiedzeniu niejawnym ma wydać decyzje o dopuszczeniu opinii biegłego w przedmiocie ustalenia kosztów.

— Filharmonia Świętokrzyska – pozew przeciwko UNIBEP S.A. na kwotę 158 tys. zł – sprawa rozliczona zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego we wrześniu 2014 r.

— Miasto Ostrołęka – na mocy podpisanej ugody Inwestor zapłacił całość zobowiązania wobec UNIBEP S.A w marcu 2014 r.

— Orco Enterprise Sp. z o.o. - uruchomiła wypłatę kwoty 526 tys. złotych z gwarancji bankowej usunięcia wad i usterek. UNIBEP S.A. złożył pozew do Arbitrażu Gospodarczego w Warszawie. w dniu 31.07.2014 r. Zespół Orzekający wydał postanowienie, w którym zarządził przeprowadzenie konferencji ekspertów wskazanych przez strony w zakresie zgłoszonych usterek oraz, uwzględniając wniosek UNIBEP S.A., zobowiązał Orco Enterprise Sp. z o.o. do przedłożenia obliczeń technicznych będących podstawą części roszczeń Inwestora. W dniach 8-9.10.2014r. odbyły się przesłuchania świadków i ekspertów. W dniu 8 grudnia 2014 UNIBEP S.A. złożył pismo procesowe w sprawie wniosków dowodowych. Zespół orzekający postanowił powołać kolejnego biegłego.

W dniu 11 grudnia 2014 r. Orco skierowało do UNIBEP S.A. wezwanie do zapłaty na kwotę 594 tys. zł z tytułu kosztów usunięcia usterek. W wyznaczonym terminie UNIBEP S.A. udzielił odpowiedzi, wskazując, iż roszczenia ORCO są bezpodstawne.

— Elżbieta Zwolińska Hurtownia „Andrzej” - sprawa dotyczy kradzieży wyposażenia dla hotelu Victoria w Mińsku. Sąd I instancji zasądził od Unibep S.A. zapłatę całości kwoty czyli 129 tys. EUR. UNIBEP SA złożył apelację. Termin rozprawy jeszcze nie został wyznaczony. Jednocześnie UNIBEP S.A. planuje dochodzić naprawienia szkody w powyższym zakresie od firmy odpowiedzialnej za transport.

— Gmina Jednorozec – zapadł wyrok zasądający na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 908,0 tys. złotych wraz z odsetkami. Pozwana strona złożyła apelację. W dniu 18.12.2014 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwaną. Wyrok stał się prawomocny. W dniu 04.03.2015 r. zasądzona kwota została w całości spłacona.

— sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowie Plaza w Suwałkach (budowa była prowadzona w Konsorcjum UNIBEP S.A. -51% oraz Mostostal Białystok- 49%) – w sprawie roszczeń odszkodowawczych połączonych do wspólnego rozpatrzenia w dniu 28 listopada 2014 strony otrzymały odpis opinii biegłych z zakresu BHP i budownictwa, którzy opiniowali na okoliczność przyczyn zdarzenia. 20 grudnia 2014 zostały przez UNIBEP S.A. złożone zarzuty do tej opinii. Brak odpowiedzi ze strony biegłych. W sprawach nie przeprowadzono żadnych dowodów na okoliczność wysokości i zasadności dochodzonych roszczeń. Ze względu na posiadane ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów UNIBEP S.A.

— EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS) - Inwestycja pod nazwa Kwartal I została zakończona i oddana do użytkowania. Inwestor nie uregulował części płatności wobec firmy UNIBEP S.A.. W listopadzie 2013 r. UNIBEP S.A. skierował przeciwko inwestorowi do sądu pozew o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 8.445 tys. NOK (w trakcie procesu roszczenie zostało zredukowane do 7.951 tys. NOK brutto). Roszczenia UNIBEP S.A. obejmują kwotę ostatniej raty wynagrodzenia umownego, kwotę prac dodatkowych i wartość prac refakturowanych na inwestora. W postępowaniu sądowym inwestor uznał roszczenie na kwotę 3.360 tys. NOK brutto.

W maju 2012 r. (już po odbiorze technicznym budowy) miała miejsce awaria instalacji tryskaczowej w budynku, w wyniku której nastąpiło zalanie części mieszkań. Wartość roszczenia została sprecyzowana w grudniu 2013 r. i wynosi 3.227 tys. NOK (roszczenie IF – ubezpieczyciela wspólnoty oraz roszczenie CODAN – zniszczone ruchomości w mieszkaniach). Na poczet zabezpieczenia kosztów szkody inwestor zatrzymuje UNIBEP S.A. całość uznanego wynagrodzenia, tj. kwotę 3.360 tys. NOK. Szkoda została zgłoszona do ubezpieczyciela UNIBEP S.A.

UNIBEP S.A. porozumiał się z ubezpieczycielami norweskim i polskim ws rozliczenia odszkodowania.

Dodatkowo ubezpieczyciel UNIBEP S.A. uznał odpowiedzialność z polisy CAR i jest skłonny wypłacić z tego tytułu odszkodowanie pod warunkiem rozliczenia z inwestorem.

W dniach 20-23 października 2014 r. odbyła się rozprawa w sądzie w Norwegii. Wyrok został ogłoszony 15 grudnia 2014 r. Sąd przyznał Eiendomsgruppen Oslo AS prawo wstrzymania - do czasu rozliczenia - kwoty 2.954 tys. NOK tytułem zabezpieczenia kosztów szkody spowodowanej awarią instalacji tryskaczowej. Dodatkowo zasądził na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 1.555 tys. NOK łącznie z podatkiem VAT. W dniu 29 stycznia 2015 r. UNIBEP SA złożył apelację od wyroku.

Ponadto UNIBEP S.A. planuje dochodzić na drodze sądowej od wykonawcy instalacji tryskaczowej (firma Rzońca) naprawy szkody związanej z awarią.

— EG BYGG AS (aktualna nazwa spółki- Eiendomsgruppen Midt-Norge AS) – W październiku 2013 UNIBEP S.A. skierował do sądu wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego dotyczącego zapłaty kwoty należnej spółce na mocy ugody sądowej (opisanej w sprawozdaniu finansowym za 2012 r.). W dniu 14 sierpnia 2014 r. Sąd odwoławczy wydał decyzję, w której uznał, że UNIBEP S.A. jest uprawniona do żądania zapłaty. W związku z tym w dniu 10.10.2014 r. inwestor dokonał wpłaty w kwocie 1.500 tys. NOK. Kwota 165 tys. NOK została zatrzymana (i jednocześnie potrącona z roszczeniem E.G.) na poczet usunięcia usterek związanych z wymianą parkietu w jednym z mieszkań i pracami na placu przy budynku.

W dniu 6 maja 2014 r. wpłynął pozew od Inwestora na kwotę 5.545 tys. NOK dotyczący zastępczego usuwania usterek. W dniu 10 października 2014 r. Inwestor rozszerzył powództwo do kwoty 10.818 tys. NOK netto. Spółka szacuje, że pozew jest niezasadny. Oceniono, że roszczenie inwestora jest zasadne w kwocie ok. 1.000 tys. NOK. UNIBEP S.A. czeka na wyznaczenie terminu rozprawy.

— Agathon Borgen AS – UNIBEP S.A. złożył wniosek o zawezwanie do próby ugodowej o zapłatę kwoty 4.086 tys. NOK z tytułu wystawionych faktur za prace budowlane oraz skierowała wniosek o wypłatę 4.597 tys. NOK z ubezpieczeniowej gwarancji zapłaty wystawionej na zlecenie Inwestora. Ubezpieczyciel odmówił wypłaty do czasu rozstrzygnięcia sporu między stronami.

W trakcie odbioru zostały stwierdzone usterek, które częściowo usuwał UNIBEP S.A., a częściowo Inwestor. Obiekt uzyskał pozwolenie na użytkowanie. W lutym 2014r. Inwestor sprecyzował swoje roszczenie z tego tytułu na kwotę 9.246 tys. NOK. Analiza służb budowlanych i prawnych wskazuje, że roszczenie jest niezasadne a szacowane realne roszczenie jest na kwotę nieprzekraczającą 2.000 tys. NOK. W dniu 11 marca 2014 r. UNIBEP S.A. złożył pozew przeciwko Inwestorowi o zapłatę kwoty 4.086 tys. NOK. W maju 2014 r. Inwestor wniósł do sądu powództwo wzajemne o zapłatę 10.278 tys. NOK netto z tytułu zastępczego usuwania usterek po wstrzymaniu prac UNIBEP S.A. na placu budowy. Roszczenia te zostały przez Spółkę odrzucone na etapie jeszcze przed sądowym 18 sierpnia 2014 r. UNIBEP S.A. złożył odpowiedź na pozew Inwestora W ocenie Spółki Inwestor działa z zamiarem nieuprawnionego skompensowania wzajemnych roszczeń i

otrzymania nieuzasadnionego dodatkowego dochodu. Pisma procesowe zostały złożone. UNIBEP S.A. czeka na wyznaczenie terminu rozprawy.

— Jessheim Bolig og Naering AS- Inwestor wstrzymał płatność tytułem zabezpieczenia kosztów, które poniósł w następstwie kontroli zewnętrznej całego procesu budowlanego, która spowodowała m.in. przesunięcie oddania do użytku części inwestycji oraz koszty poprawek i usuwania usterek. Obiekty uzyskały pozwolenie na użytkowanie. W kwietniu 2014 r. został złożony do sądu norweskiego pozew przeciwko inwestorowi o zapłatę kwoty 13.599 tys. NOK. W czerwcu 2014 roku sąd polubowny ze względu na zawilość sporu odmówił przyjęcia sprawy do rozpoznania. UNIBEP S.A. złożył w dniu 17.09.2014 r. pozew w regularnym postępowaniu sądowym na kwotę 13.590 tys. NOK. W dniu 18.09.2014 r. inwestor złożył pozew w kwocie 16.403 tys. NOK dotyczący roszczeń związanych z usuwaniem wad i kosztów związanych z kontrolą zewnętrzną.

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

Obie strony złożyły odpowiedzi na pozew. Na tym etapie obie strony wyrażają też chęć podjęcia mediacji, która miałaby się odbyć 20 maja 2015 r. Jeśli mediacja nie doprowadzi do ugody, rozprawa odbędzie się we wrześniu 2015 r.

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

— żądania kilku podwykonawców norweskich – łączna kwota żądań to 1.849 tys. NOK. Żądania te UNIBEP S.A. uznaje za niezasadne z powodu przedawnienia lub rozliczenia ryczałtowej formy wynagrodzenia. W dużej mierze UNIBEP S.A. posiada korzystne opinie norweskich radców prawnych.

— Postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym - w sporze z Miastem Stołecznym Warszawa spółka Wola House Sp. z o.o. kwestionuje zasadność podwyższenia opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów z kwoty 130,3 tys. zł do 260,6 tys. zł w 2014r., do 332,4 tys. zł w 2015 r. i do 404,1 od 2016 r. Wola House w odwołaniu przedłożyła wycenę tej nieruchomości, która znacznie odbiega od wyceny na podstawie której Miasto Stołeczne Warszawa podwyższyło opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów. 25 listopada 2014 r. odbyła się rozprawa. Spółka oczekuje na decyzję.

— Zawezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej wystosowane przez UNIGO Sp. z o.o. do Eleinvest Sp. z o.o. – w dniu 09.09.2014 r. została zawarta umowa zakupu nieruchomości.

— Roszczenia Wspólnot i indywidualnych nabywców nieruchomości developerskich – sprawy zakończone lub podpisaniem ugody lub roszczenie złożone po upływie okresu rękojmi.

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

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

Suma pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 31.12.2014 r. na kwotę 648 tys. zł.

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

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

UNIBEP S.A. wynajmuje (z przeznaczeniem też podnajem Spółkom z Grupy) pomieszczenia biurowe w Warszawie, Białymstoku, Moskwie, Mińsku oraz Berlinie. W Warszawie przy ulicy Rakowieckiej 30 najmuje pomieszczenia stanowiące własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowę zawarto na okres 60 m-cy /do 2018 roku, pomieszczenia archiwum do 2019 roku/. Użytkuje lokal o powierzchni 227,79 m² z wysokością miesięcznego czynszu 54 zł za m² oraz lokale o powierzchni 136,83 m² za 61,58/ m² oraz 23,26 m² pomieszczenie archiwum za 35 zł za 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 Kudriawcew Michail Germanowicz. 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 „Wiktoria”. Umowę najmu zawarto z KUP" Biznes-Centr"STOLICA". Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 9 267 210,00 BYR. W Berlinie użytkuje lokal o powierzchni 22 m² przy ulicy Friedrichstraße 94 z wysokością miesięcznego czynszu 550 EUR. Umowę najmu zawarto z Dr. Köhler und Partner, która obowiązuje do 31.12.2015 roku. UNIDEVELOPMENT S.A. wynajmuje pomieszczenia biurowe oraz magazynowe w Warszawie przy ulicy Cybetyki 9 o powierzchni 623,76 m² oraz 15 sztuk miejsc parkingowych. Umowę zawarto z Belise Investments Sp. z o.o. na okres 60 m-cy. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi odpowiednio: powierzchnia biurowa: 11,25 EUR za jeden m², powierzchnia magazynowa: 7,00 EUR za jeden m², miejsca parkingowe: 65,00 EUR za podziemne

miejsce parkingowe oraz 45,00 EUR za jedno miejsce parkingowe na zewnątrz budynku. Spółki Monday Palacza Sp. z o.o. oraz Monday Palacza sp. z o.o. Sp. K. wynajmują lokal w Poznaniu przy ulicy Piątkowskiej 116 A7a, A7b, A8, powierzchnia lokalu 278,53m², cena wynajmu wliczona jest w cenę obsługi administracyjnej – 300,00 zł miesięcznie. Umowę najmu zawarto na czas nieokreślony od 26.09.2011r. z Monday Management sp. z o.o. SKA .. Czarnieckiego Sp. z o.o. użytkuje lokal przy ul. Piątkowskiej 116 A7b o powierzchni 63,45 m² z wysokością czynszu miesięcznego 300,00 zł. na czas nieokreślony od dnia 07.11.2013 r. z Monday Management sp. z o.o. SKA..

6.43. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 17 lutego 2015 roku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na dokonanie koncentracji polegającej na utworzenie wspólnego przedsiębiorcy Smart City Sp. z o. o. S.K. Tym samym został spełniony warunek zawieszający z Umowy inwestycyjnej zawartej 10 września 2014 roku. Przedmiotem umowy jest określenie zasad przystąpienia Unidevelopment S.A. do Spółki komandytowej oraz wspólna realizacja inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą o prognozowanej powierzchni ok. 20 000 m² PUM. Generalnym wykonawcą będzie UNIBEP S.A. natomiast Unidevelopment S.A. będzie świadczył usługi zastępstwa inwestycyjnego. Inwestycja ma być realizowana w dwóch etapach. Umowa obejmuje również czynności polegające na prowadzeniu działań marketingowych związanych ze sprzedażą lokali powstałych w ramach tego przedsięwzięcia oraz zasady podziału zysku. W dniu 9 marca 2015 roku Unidevelopment S.A. przystąpiła do Smart City Sp. z o.o. S.K. w charakterze Komandytariusza oraz wniosła pierwszą część wkładu oraz zobowiązała się do wniesienia pozostałej części wkładu pieniężnego w terminie wynikającym z w/w umowy inwestycyjnej.

Pozostałe Informacje zawarto w Sprawozdaniu Zarządu o działalności Grupy UNIBEP za rok 2014 – pkt 4.3.

6.44. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2014	31-12-2013
Pracownicy umysłowi	533	447
Pracownicy fizyczni	442	516
RAZEM	975	963

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

W roku 2014 dokonano wyboru 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 oraz Spółek podporządkowanych i zawarto następujące umowy:

1. umowa z UNIBEP S.A. o przegląd i badanie informacji finansowych (jednostkowych UNIBEP S.A. i skonsolidowanych Grupy UNIBEP). Łączna kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy to 79.000 zł.
2. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowych na łączną kwotę 40.000 zł.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8. Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2013 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 12 czerwca 2014 roku.

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

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 20.03.2015 r.

Sporz:

Bielsk Podlaski 20-03-2015