



UNIDEVELOPMENT S.A.

**Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	STAN NA DZIEŃ	
		2015-06-30	2015-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.1	328 396,03	371 885,77
Wartości niematerialne	6.2	2 700,00	3 600,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		2 651 187,52	2 651 187,52
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych- długookresowe	6.4	120 372 835,86	131 445 574,34
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6.4	9 895 000,00	8 895 000,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	1 048 581,00	1 238 016,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	17 221,92
Pożyczki udzielone	6.10	11 671 791,86	19 652 141,51
Aktywa trwałe razem		145 970 492,27	164 274 627,06
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.8	5 217 185,60	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.6	8 539 881,04	3 268 689,46
Należności z tytułu podatku dochodowego		256 513,00	148 717,80
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.9	3 654 687,53	741 355,27
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.10	126 029,25	140 581,36
Pożyczki udzielone	6.5	13 406 107,79	4 666 606,63
Aktywa obrotowe razem		31 200 404,21	8 965 950,52
Aktywa przeznaczone do sprzedaży			
AKTYWA RAZEM		177 170 896,48	173 240 577,58

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Głównej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepmo

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25.08.2016

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

		STAN NA DZIEŃ	
	NOTA	2016-06-30	2015-12-31
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.11	6 675 000,00	6 675 000,00
Pozostałe kapitały		91 381 159,67	89 912 300,80
- w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nabycia		51 551 517,20	51 551 517,20
Zyski/straty z lat ubiegłych		-	-
Wynik roku bieżącego		2 789 048,66	1 468 858,87
Kapitał własny ogółem		100 845 208,33	98 056 159,67
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.12	48 541 311,70	61 206 018,77
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.13	22 718,00	22 718,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.15	1 089 065,00	1 525 474,00
Przychody przyszłych okresów	6.16	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		49 653 094,70	62 754 210,77
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.15	1 287 084,95	566 829,97
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	-	-
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.12	24 426 013,95	10 146 092,66
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.13,6.14	959 494,55	1 717 284,51
Przychody przyszłych okresów		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		26 672 593,45	12 430 207,14
PASYWA RAZEM		177 170 896,48	173 240 577,58
Wartość księgowa		100 845 208,33	98 056 159,67
Liczba udziałów/akcji		6 675	6 675
Wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)		15 107,90	14 690,06
Rozwodniona liczba udziałów/akcji		-	-
Rozwodniona wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)		15 107,90	14 690,06

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Główniej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepmo

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25.08.2016

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)**

	NOTA	STAN ZA OKRES	
		od 01-01-2016 do 30-06-2016	od 01-01-2015 do 30-06-2015
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.18	5 023 902,51	3 692 902,12
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.18	-	387 425,41
Przychody ze sprzedaży ogółem		5 023 902,51	4 080 327,53
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.19	3 652 140,64	3 112 863,68
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		-	387 425,41
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		1 371 761,87	580 038,44
Koszty sprzedaży		3 131,58	5 483,33
Koszty zarządu		1 779 104,69	1 415 367,68
Pozostałe przychody operacyjne	6.20	44 671,43	392 759,66
Pozostałe koszty operacyjne	6.20	156 661,14	29 253,18
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		- 522 464,11	- 477 306,09
Przychody finansowe	6.21	5 324 823,43	2 176 530,77
Koszty finansowe	6.21	2 260 284,66	2 232 738,87
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		2 542 074,66	- 533 514,19
Podatek dochodowy	6.16	- 246 974,00	150 837,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		2 789 048,66	- 684 351,19
Zysk (strata) netto zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		2 789 048,66	- 684 351,19

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Głównej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepmo

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25.08.2016

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**A. POZOSTAŁE DOCHODY**

	STAN ZA OKRES	
	2016-01-01	2015-01-01
	2016-06-30	2015-06-30
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	-	-
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji)	-	-
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczania przepływów pieniężnych (MSSF 7)	-	-
Zyski z przeszacowania (MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 93A MSR 19 Świadczenia pracownicze;	-	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	-	-
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody ogółem	2 789 048,66	684 351,19
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	2 789 048,66	684 351,19
udziałowcom jednostki dominującej	2 722 948,21	668 132,07
Zysk/strata netto przypadający udziałowcom jednostki na udział (w złotych)	0,04	0,01
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający udziałowcom jednostki na udział (w złotych)	0,00	0,00
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	2 789 048,66	684 351,19
- udziałowcom jednostki dominującej	2 722 948,21	668 132,07
Łączne całkowite dochody przypadające udziałowcom jednostki na udział (w złotych)	0,04	0,01
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające udziałowcom jednostki na udział (w złotych)	0,00	0,00

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Głównej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepmo

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25.08.2016

Zestawienie zmian w kapitale własnym na 30.06.2016

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy - dopłaty udziałowców	Kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nabycia	Kapitał zapasowy - pozostały	Zysk (strat) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2015r.	6 675 000,00	8 863 110,00	28 543 620,65	51 551 517,20	954 052,95		1 468 858,87	98 056 159,67
- dopłata udziałowców do kapitału								0,00
- przeniesienie kapitału zapasowego na kapitał podstawowy								0,00
- przeniesienie kapitału zapasowego na zyski z lat ubiegłych								0,00
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						1 468 858,87	-1 468 858,87	0,00
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na kapitał zapasowy					1 468 858,87	-1 468 858,87		0,00
Kapitał z aktualizacji wyceny - wymiana udziałów z Lykke UDM								0,00
- dochody całkowite							2 789 048,66	2 789 048,66
30 CZERWCA 2015 r.	6 675 000,00	8 863 110,00	28 543 620,65	51 551 517,20	2 422 911,82	-	2 789 048,66	100 845 208,33

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Główniej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepkó

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25.08.2016

Zestawienie zmian w kapitale własnym na 30.06.2015

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy - dopłaty udziałowców	Kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nabycia	Kapitał zapasowy - pozostały	Zysk (strat) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2015r.	6 675 000,00	2 257 300,00	28 543 620,65	51 551 517,20	797 220,70		156 832,25	89 981 490,80
- dopłata udziałowców do kapitału								0,00
- przeniesienie kapitału zapasowego na kapitał podstawowy								0,00
- przeniesienie kapitału zapasowego na zyski z lat ubiegłych								0,00
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						156 832,25	-156 832,25	0,00
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na kapitał zapasowy					156 832,25	-156 832,25		0,00
Kapitał z aktualizacji wyceny - wymiana udziałów z Łykke UDM		6 605 000,00						6 605 000,00
- dochody całkowite							-684 351,19	-684 351,19
30 CZERWCA 2015 r.	6 675 000,00	8 862 300,00	28 543 620,65	51 551 517,20	954 052,95	-	-684 351,19	95 902 139,61

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Główniej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepmo

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25.08.2016

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ	
	2016-06-30	2015-06-30
I. Zysk (strata) brutto	2 542 074,66	-533 514,19
II. Korekty razem	-10 232 638,23	643 843,92
1. Amortyzacja	69 341,13	96 325,07
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-3 598 538,77	56 208,10
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5. Zmiana stanu rezerw	-757 790,96	-129 757,28
6. Zmiana stanu zapasów	-5 217 185,60	680 645,36
7. Zmiana stanu należności	-1 372 697,84	-44 212,26
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	720 254,98	-5 133,11
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	31 774,03	50 314,78
10. Inne korekty		22 270,26
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-107 795,20	-82 817,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 690 563,57	110 329,73
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-24 951,39	-32 500,00
Nabycie certyfikatów	0,00	-23 218 186,20
Nabycie/zbycie akcji i udziałów	9 738 012,42	-965 100,00
Nabycie obligacji	0,00	0,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	4 028 886,49	89 773,96
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-2 721 150,25	-2 754 059,20
Pozostałe (weksle)		-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	11 020 797,27	-26 880 071,44
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	15 700 000,00	37 550 000,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-13 820 000,00	-10 750 000,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Wpływy z obligacji	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-12 721,81	-12 197,76

UNIDEVELOPMENT S.A.

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku

Zapłacone odsetki	-2 284 179,63	-760 712,93
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-416 901,44	26 027 089,31
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	2 913 332,26	-742 652,40
Środki pieniężne na początek okresu	741 355,27	1 333 508,99
Środki pieniężne na koniec okresu	3 654 687,53	590 856,59

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Głównej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepmo

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25.08.2016

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 09 kwietnia 2008 roku, a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008 w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859.

W dniu 30 kwietnia 2013 spółka została przekształcona w spółkę akcyjną na podstawie art. 551§1 Kodeksu spółek handlowych w zw. z art. 577§1 Kodeksu spółek handlowych, w zw. z art. 301 § 1 Kodeksu spółek handlowych, stanowiących podstawę prawną do przekształcenia spółki kapitałowej w inną spółkę kapitałową, w tym wypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.

UNIDEVELOPMENT Spółka akcyjna została zarejestrowana w Sądzie Rejestrowym dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000454437.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 5213483681 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 141412526. Siedziba spółki mieści się w Warszawie ul. Cybernetyki 9.

Obecnie kapitał podstawowy wynosi 6 675 000 zł.

Podstawowym przedmiotem działalności UNIDEVELOPMENT S.A. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane za okres od 01 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku.

Skład organów jednostki według stanu na 30.06.2016 r.

Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Zarząd Spółki składa się z trzech osób.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

Zbigniew Tadeusz Gościcki	- Prezes Zarządu,
Mirosław Jacek Szczepański	- Wiceprezes Zarządu.
Mariusz Przystupa	- Członek Zarządu

W dniu 8 kwietnia 2016 roku Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 14/2016 rozszerzającą skład Zarządu Unidevelopment S.A. począwszy od zakończenia I kadencji Zarządu Spółki, który będzie składał się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu oraz Członka Zarządu.

Ponadto, w dniu 8 kwietnia 2016 Rada Nadzorcza podjęła Uchwały nr 15/2016, 16/2016 oraz 17/2016 powołujące odpowiednio Pana Zbigniewa Tadeusza Gościckiego na Prezesa Zarządu, Pana Mirosława Szczepańskiego na Wiceprezesa Zarządu i Pana Mariusza Przystupę na Członka Zarządu Unidevelopment S.A. II Kadencji.

Okres sprawowania wszystkich powyższych funkcji w Zarządzie II Kadencji Emitenta wynosi 3 (trzy) lata i rozpoczyna się od dnia 22 maja 2016 r.

Na dzień 30.06.2016 skład Rady Nadzorczej jest następujący:

Bożena Lachocka	– Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Beata Maria Skowrońska	– Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Jan Mikołuszko	– Członek Rady Nadzorczej
Leszek Marek Gołąbicki	– Członek Rady Nadzorczej
Artur Lebedziński	- Członek Rady Nadzorczej- Powołany Uchwałą nr 20/2016 z 31 maja 2016.

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2016 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2015 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne sprawozdanie finansowe jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku:

- a) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : *Rośliny produkcyjne* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.

- b) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: *Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

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

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

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

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

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W 2016 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2016r.

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

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018.

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

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

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

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

- b) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczone – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

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

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

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

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

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

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

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

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

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

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

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

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

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

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

Proces wdrożenia tych zmian została odłożony.

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

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

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

- h) Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku.

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

- i. uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
 - ii. ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.
- i) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

- i. dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
- ii. ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
- iii. ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)

Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawichości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

- j) Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji.

Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:

- i. transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
- ii. transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
- iii. zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

Według szacunków Spółki, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na koniec okresu sprawozdawczego.

1.4. WALUTA FUNKcjONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

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

1. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I KONSOLIDACJI**1.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

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

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

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

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

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową i dotychczasowe umorzenie oraz odpisy aktualizujące, w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Amortyzację rozpoczyna się, gdy dany składnik rzeczowych aktywów trwałych jest dostępny do użytkowania, tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa.

Wartość końcową oraz okres użyteczności weryfikuje się, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, korygując odpisy amortyzacyjne w następnych latach. Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. Koszty istotnych remontów i napraw mogą być zaliczane są do rzeczowego majątku trwałego i amortyzowane zgodnie z okresem ekonomicznego użytkowania.

Dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych przyjęto okresy użytkowania:

Grupa rodzajowa	Najczęściej stosowane całkowite okresy amortyzacji w latach
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10-20
Maszyny i urządzenia techniczne	3-10
Środki transportu	5
Inne rzeczowe aktywa trwałe	3-4

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

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową netto 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.

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 na potrzeby działalności deweloperskiej, ustalony jest na podstawie średniej ważonej. Natomiast zakupione grunty według metody szczegółowej identyfikacji.

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych Grupa wycenia 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 nie zaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowane na aktywnym rynku.

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

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

KAPITAŁY WŁASNE

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

Kapitał zakładowy wykazuje się w wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze statutem jednostki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

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

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

DOPŁATY DO KAPITAŁU

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

W jednostce otrzymującej, dopłaty tworzą kapitał rezerwowy z dopłat i w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są prezentowane jako pozostałe kapitały.

Dopłaty do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

POŻYCZKI I KREDYTY BANKOWE

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

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

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

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/udziałowcami,
- 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

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 nie zafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych, ale nie- zafakturowanych 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.

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

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

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

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

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

Podatek dochodowy od dochodów uzyskanych w kraju oblicza się na podstawie polskich przepisów podatkowych.

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 m.in. niedeklarowaną nadwyżkę podatku 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,
- odsetki wekslowe
- dotacje

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.

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 UNIDEVELOPMENT działa w obszarze jednego segmentu operacyjnego:

- działalność deweloperska w zakresie sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i nieruchomości komercyjnych oraz obsługi działalności deweloperskiej

Ponadto wyodrębnia się informację o obszarach geograficznych: kraj.

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 PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

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

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

Szacunki 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.

Niefakturowane usługi podwykonawców i rezerwy na naprawy gwarancyjne.

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 trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

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

Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki 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 może być stroną postępowań sądowych. Dział prawny Spółek oraz kancelarie zewnętrzne wraz z Zarządami Spółek dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmują decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach Spółki oraz wysokości rezerwy.

Płatność w formie akcji.

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

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

Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Rozpoznawanie sprzedaży na kontraktach budowlanych

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

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

Rozpoznawanie sprzedaży w przypadku umów o budowę nieruchomości

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

3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO**3.1. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EURO****STAN NA OSTANI DZIEŃ OKRESU**

Wyszczególnienie	30-06-2016		31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	145 970 492,27	32 983 954,87	164 274 627,06	38 548 545,60
Aktywa obrotowe	31 200 404,21	7 050 142,18	8 965 950,52	2 103 942,40
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0	0,00
Aktywa razem	177 170 896,48	40 034 097,05	173 240 577,58	40 652 487,99
Kapitał własny	100 845 208,33	22 787 302,75	98 056 159,67	23 009 775,82
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	76 325 688,15	17 246 794,29	75 184 417,91	17 642 712,17
Pasywa razem	177 170 896,48	40 034 097,04	173 240 577,58	40 652 487,99

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień

– 30 czerwca 2016 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4255 PLN/EURO.

– 31 grudnia 2015 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2615 PLN/EURO.

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

Wyszczególnienie	Za okres od 01-01-2016 do 30-06-2016		Za okres od 01-01-2015 do 30-06-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	5 023 902,51	1 146 878,78	3 692 902,12	893 278,37
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	387 425,41	93 714,57
Koszty sprzedanych produktów i usług	3 652 140,64	833 726,89	3 112 863,68	752 972,52
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	387 425,41	93 714,57
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 371 761,87	313 151,89	580 038,44	140 305,86
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-522 464,11	-119 270,43	-477 306,09	-115 455,86
Zysk (strata) brutto	2 542 074,66	580 316,10	-533 514,19	-129 052,08
Zysk (strata) netto	2 789 048,66	636 696,42	-684 351,19	-165 538,13
Całkowite dochody ogółem	2 789 048,66	636 696,42	-684 351,19	-165 538,13

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3805 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2015 r. do 30.06.2015 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1341 PLN/EURO.

3.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	30-06-2016		30-06-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-7 690 563,57	-1 755 636,02	110 329,73	26 687,73
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	11 020 797,27	2 515 876,56	-26 880 071,44	-6 502 037,07
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-416 901,44	-95 172,11	26 027 089,31	6 295 708,69
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	2 913 332,26	665 068,43	-742 652,40	-179 640,65
F. Środki pieniężne na początek okresu	741 355,27	173 965,80	1 333 508,99	312 861,36
G. Środki pieniężne na koniec okresu	3 654 687,53	825 824,77	590 856,59	140 867,96

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2016 r.-30.06.2016 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- 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 4,3805 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2015 roku, tj. kurs 4,2615 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2016 roku, tj. kurs 4,4255 PLN/EURO

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2015 r.-30.06.2015 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:

- 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 4,1341 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2014 roku, tj. kurs 4,2623 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2015 roku, tj. kurs 4,1944 PLN/EURO.

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

Ryzyko walutowe

Spółka ponosi ryzyko walutowe z tytułu najmu powierzchni biurowych i magazynowych. Umowa jest zawarta do sierpnia 2019. Niezrealizowana wartość umowy to 297 tys. EUR

Instrumenty pochodne

Spółka nie zawierała transakcji pochodnych w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym.

Ryzyko zmiany poziomu referencyjnych i okresowych międzybankowych stóp procentowych WIBOR

Stopa referencyjna NBP ma wpływ na poziom krótkoterminowych depozytów na rynku międzybankowym i tym samym jest podstawą do ustalania w ramach operacji otwartego rynku stopy WIBOR. Spółka buduje strukturę finansową w oparciu o kapitał własny oraz instrumenty dłużne. Do najczęstszych należy zaliczyć kredyty bankowe oraz dłużne papiery wartościowe – obligacje korporacyjne, oparte na zmiennym oprocentowaniu. W związku z tym Spółka narażona jest na ryzyko wzrostu stóp procentowych, w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania istniejącego zadłużenia. W przypadku wzrostu stóp procentowych wpływających na wzrost ceny pieniądza w czasie na rynkach międzybankowym oraz kapitałowym następuje wzrost kosztów obsługi finansowania zewnętrznego, co prowadzi do spadku rentowności realizowanych przez Spółkę inwestycji. Jednocześnie wzrost kosztu pieniądza ma wpływ na skłonność i zdolność klientów do zaciągania kredytów hipotecznych, które stanowią jedno ze źródeł finansowania zakupu mieszkań oferowanych przez Spółkę, co w konsekwencji może w znaczący sposób przyczynić się do pogorszenia wyników finansowych, perspektyw rozwoju oraz działalności.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie danych historycznych oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2015r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych.

Ryzyko kredytowe

Spółka ponosi ryzyko kredytowe z tytułu udzielonych pożyczek, kredytów w tym kredytów kupieckich. Spółka udzielając pożyczek i kredytów bada kondycję finansową kredytobiorcy oraz na bieżąco monitoruje kondycję finansową podmiotów którym udziela tego typu finansowania. Ryzyko kredytowe jest ograniczone również dzięki stosowaniu różnego rodzaju zabezpieczeń oraz odpowiednich klauzul w zawieranych umowach.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Spółka utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także utrzymuje odpowiednie relacje z instytucjami finansowymi. Finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowane będzie ze środków własnych Spółki, kredytów bankowych, obligacji oraz wpłat nabywców lokali mieszkalnych. Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą systemu informatycznego. Biorąc pod uwagę ww. działania oraz kondycję finansową Spółki ryzyko utraty płynności można uznać za mało istotne.

Zarządzanie kapitałem

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

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, Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z czterech kategorii:

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

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

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

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

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

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

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

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

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

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

Wartość bilansowa

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

Stan na dzień 30-06-2015r.						
Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 651 187,52					2 651 187,52
Kaucje z tytułu umów o budowę						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			8 022 902,54			8 022 902,54
Pożyczki udzielone			25 077 899,65			25 077 899,65
Certyfikaty inwestycyjne	39 616 515,86					39 616 515,86
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-72 967 325,65	-72 967 325,65
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-1 287 084,95	-1 287 084,95
Udziały dostępne do sprzedaży						
	42 267 703,38		33 100 802,19		-74 254 410,60	1 114 094,97

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartość godziwa instrumentów finansowych i zobowiązań finansowych jest zbliżona do ich wartości bilansowej

Klasy instrumentów finansowych	Stan na dzień 31-12-2015r.					Ogółem
	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 651 187,52					2 651 187,52
Kaucje z tytułu umów o budowę						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			2 751 920,95			2 751 920,95
Pożyczki udzielone						
Certyfikaty inwestycyjne	45 898 216,16		24 318 748,14			24 318 748,14
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-71 352 111,43	-71 352 111,43
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-566 829,97	-566 829,97
Udziały dostępne do sprzedaży						
	48 549 403,68		27 070 669,09		-71 918 941,40	3 701 131,37

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartość godziwa instrumentów finansowych i zobowiązań finansowych jest zbliżona do ich wartości bilansowej

6. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**6.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
Środki trwałe	328 396,03	371 885,77
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 359,71	15 706,83
- urządzenia techniczne i maszyny	96 311,25	94 687,57
- środki transportu	102 991,18	129 200,82
- inne środki trwałe	114 733,89	132 290,55
środki trwałe w budowie	-	-
RAZEM	328 396,03	371 885,77

AMORTYZACJA AKTYWÓW TRWAŁYCH ZOSTAŁA UJETA W NASTĘPUJĄCYCH POZYCJACH RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług:	46 021,97	85 797,45
- działalność budowlana kubaturowa		-
- działalność budowlana drogowa		-
- działalność deweloperska	46 021,97	85 797,45
- działalność budownictwo modułowe		-
Koszty ogólnego zarządu	22 419,16	84 459,42
RAZEM	68 441,13	170 256,87

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA ŚRODKÓW TRWAŁYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
Własne	225 404,85	252 514,95
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	102 991,18	119 370,82
- umowy leasingu	102 991,18	119 370,82
RAZEM	328 396,03	371 885,77

SPÓŁKA JAKO LEASINGOBIORCA UZYWA NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO NASTĘPUJĄCE AKTYWA TRWAŁE:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	2016-06-30		2015-12-31	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-
Środki transportu	163 796,23	102 991,18	163 796,23	119 370,82
inne środki trwałe	-	-	-	-
RAZEM	163 796,23	102 991,18	163 796,23	119 370,82

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Wartość firmy	-	-
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 700,00	3 600,00
- oprogramowania komputerowe	-	-
- inne wartości niematerialne i prawne w tym licencje	2 700,00	3 600,00
WN w budowie	-	-
RAZEM	2 700,00	3 600,00

ZMIANA STANU WNIP

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
Wartość brutto na początek okresu	57 600,00	54 000,00
w tym: WN w budowie	-	-
Zwiększenia	-	3 600,00
- zakup	-	3 600,00
- przyjęcia z WN w budowie	-	-
- zakup na WN w budowie	-	-
- inne zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
- likwidacja	-	-
- przekazanie z WN w budowie	-	-
- inne korekty	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	57 600,00	57 600,00
w tym: WN w budowie	-	-
Umorzenie na początek okresu	54 000,00	36 250,02
Umorzenie za okres	900,00	17 749,98
Zwiększenia	900,00	17 749,98
- amortyzacja bieżąca	900,00	17 749,98
Zmniejszenia	-	-
- umorzenie zlikwidowanych WN	-	-
Umorzenie na koniec okresu	54 900,00	54 000,00
Wartość netto na koniec okresu	2 700,00	3 600,00

6.3. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

Prawo wieczystego użytkowania gruntów na dzień 30-06-2016 nie występuje.

6.4. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych wycenianych wg ceny nabycia

Udziały w jednostkach powiązanych	2016-06-30	2015-12-31
jednostek zależnych	120 372 835,86	131 445 574,34
jednostek stowarzyszonych	9 895 000,00	8 895 000,00
udziały przeznaczone do sprzedaży	-	-

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych:

Wyszczególnienie	2015-06-30	2015-12-31
Stan na początek okresu	131 445 574,34	90 505 143,30
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	1 400 000,00	40 945 531,04
- zakupu jednostki	1 400 000,00	-
- wymiana udziałów	-	6 610 810,00
- utworzenie jednostek	-	-
- zakup certyfikatów inwestycyjnych	-	29 837 851,86
- wycena certyfikatów inwestycyjnych	-	4 496 869,18
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	12 472 738,48	5 100,00
- sprzedaż jednostki	-1 694 169,00	-
- sprzedaż certyfikatów inwestycyjnych	-10 443 843,42	-
- wycena certyfikatów inwestycyjnych	-334 726,06	-
- wymiana udziałów	-	5 000,00
- przekwalifikowanie do aktywów fin. dostęp. do sprzedaży	-	100,00
Stan na koniec okresu	120 372 835,86	131 445 574,34

Inwestycje jednostki dominującej w jednostkach podporządkowanych

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
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	100%	100%
Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	4 434 000,00	100%**)	100%***)
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona bezpośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	50%	50%
Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona bezpośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	2 340 000,00	98%**)	50%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	05-01-2016	1 400 000,00	92,69%	92,69%
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	100%	100%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	100%	100%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	100%	100%
Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	6 670 000,00	100%**)	100%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	100%	100%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	11-09-2012	39 616 515,86	36,5%	100%
GN INVEST UDMSp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	24 599 102,00	100%	100%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	26 848 899,00	100%	100%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	100%	100%

UNIDEVELOPMENT S.A.

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku

Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	100%	100%
Lykke UDM Sp. z .o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	03-10-2013	6 660 810,00	100%	100%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	100%	100%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	03-10-2013	4 484 000,00	100%	100%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	100%	100%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona bezpośrednio	metoda praw własności	09-06-2015	7 530 000,00	50%**)	0*%***)

** udział w zyskach/stratach Spółki, *** w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu

6.5. POŻYCZKI UDZIELONE**Długoterminowe**

Lp	Pożyczkobiorca	Przedmiot transakcji	Kwota udzielonej pożyczki	Termin zapadalności	Zabezpieczenia	Stan na 30-06-2016	Wartość bilansowa na 30-06-2016	Oprocentowanie
1	Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	pożyczka	4 089 385,92	31.12.2017	weksel własny in blanco	4 076 140,44	4 305 147,93	Wibor 1M+marża
2	LYKKE UDM Sp. z o.o. S.K.A.	pożyczka	530 000,00	od 31.12.2017 do 31.12.2019	weksel własny in blanco	430 000,00	434 204,99	Wibor 1M+marża
3	MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary S.K.	pożyczka	65 000,00	31.12.2017	weksel własny in blanco	65 000,00	71 924,36	Wibor 1M+marża
4	MD INWESTYCJE Sp. z o.o.	pożyczka	30 000,00	31.12.2017	weksel własny in blanco	30 000,00	32 345,67	Wibor 1M+marża
5	MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 S.K.A.	pożyczka	3 149 581,85	31.12.2017	weksel własny in blanco	3 149 581,85	3 327 773,94	Wibor 1M+marża
6	Monday Development S.A.	pożyczka	1 160 708,64	31.12.2017	weksel własny in blanco	580 708,64	642 444,78	Wibor 1M+marża
7	SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o.	pożyczka	1 000 000,00	31.12.2019	weksel własny in blanco	260 000,00	262 379,63	Wibor 1M+marża
8	Unibalaton Sp. z o.o.	pożyczka	50 000,00	31.12.2019	weksel własny in blanco	15 000,00	15 006,73	Wibor 1M+marża
9	Unigo Sp. z o.o.	pożyczka	5 000 000,00	31.12.2018	weksel własny in blanco	2 340 000,00	2 455 524,79	Wibor 1M+marża
10	UDM 2 Sp. z o.o.	pożyczka	65 000,00	31.12.2019	weksel własny in blanco	35 000,00	37 622,67	Wibor 1M+marża
11	UDM Sp. z o.o.	pożyczka	15 000,00	31.12.2019	weksel własny in blanco	15 000,00	17 613,70	Wibor 1M+marża
12	HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A.	pożyczka	100 000,00	31.12.2019	weksel własny in blanco	50 000,00	54 795,94	Wibor 1M+marża
13	Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	pożyczka	50 000,00	31.12.2019	weksel własny in blanco	15 000,00	15 006,73	Wibor 1M+marża
		SUMA	15 304 676,41			11 061 430,93	11 671 791,86	

Krótkoterminowe

Lp	Pożyczkobiorca	Przedmiot transakcji	Kwota udzielonej pożyczki	Termin zapadalności	Zabezpieczenia	Stan na 30.06.2015	Wartość bilansowa na 30-06-2015	Oprocentowanie
1	SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o.	odsetki	0,00	31.12.2016	weksel własny in blanco	0,00	19 761,14	Wibor 1M+marża
2	Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	odsetki	0,00	31.12.2016	weksel własny in blanco	0,00	1 413,65	Wibor 1M+marża
3	MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary S.K.	pożyczki	2 500 000,00	31.12.2016	weksel własny in blanco	1 803 424,64	1 893 393,39	Wibor 1M+marża
4	Monday Sołacz Sp. z o.o.	pożyczki	285 329,46	31.08.2016	weksel własny in blanco	285 329,46	293 394,42	Wibor 1M+marża
5	Murapol Wola House Sp. z o.o.	pożyczki odsetki	15 604 835,68	01.12.2016	weksel własny in blanco	10 394 670,69	11 198 145,19	Wibor 1M+marża
		SUMA	18 390 165,14			12 483 424,79	13 406 107,79	

6.6. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
Należności z tytułu dostaw i usług	2 942 194,88	2 710 568,10
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 140 233,44	32 764,00
Należne dywidendy	3 898 493,74	-
Inne należności niefinansowe	41 980,48	8 588,85
Inne należności finansowe	-	-
Zaliczki udzielone na dostawy	516 978,50	516 768,51
- na zakup towarów, materiałów i usług	516 978,50	516 768,51
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	8 539 881,04	3 268 689,46
Odpisy aktualizujące wartość należności	160 655,57	28 775,12
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	8 700 536,61	3 297 464,58

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
Stan na początek okresu	28 775,12	17 562,35
a) zwiększenia (z tytułu)	132 230,40	11 212,77
- utworzenia	132 230,40	11 212,77
b) zmniejszenia (z tytułu)	349,95	-
- rozliczenie wierzytelności	349,95	-
- przeniesienie z należności na kaucje	-	-
- przeniesienie z należności na pożyczki	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności	160 655,57	28 775,12

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
a) do 1 miesiąca	1 087 649,88	991 377,53
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	246 000,00	

c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy

d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku

e) powyżej 1 roku

f) należności przeterminowane

1 769 200,57

1 745 532,69

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO**3 102 850,45****2 736 910,22**

g) odpisy aktualizujące wartość należności

160 655,57

28 775,12

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO**2 942 194,88****2 708 135,10**

0,00

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIESPŁACONE W OKRESIE:**WYSZCZEGÓLNIENIE****STAN NA DZIEŃ****2016-06-30****2015-12-31**

a) do 1 miesiąca

660 688,07

441 382,81

b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy

738 434,41

635 062,70

c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy

44 868,00

465 092,23

d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku

132 883,01

146 157,92

e) powyżej 1 roku

192 327,08

57 837,03

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO**1 769 200,57****1 745 532,69**

f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług

160 655,57

28 775,12

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO**1 608 545,00****1 716 757,57****WYSZCZEGÓLNIENIE****STAN NA DZIEŃ****2016-06-30****2015-12-31**

Należności krótkoterminowe

- od jednostek powiązanych

6 102 215,00

2 295 247,53

- od pozostałych jednostek

2 437 666,04

973 441,93

Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)

160 655,57

28 775,12

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO**8 700 536,61****3 297 464,58**

Spółka posiada należności tylko w walucie polskiej.

6.7. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
Stan na początek okresu	28 775,12	261 922,81
- środki trwałe	-	-
- zapasy	-	244 360,46
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28 775,12	17 562,35
- pożyczki	-	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	132 230,40	11 212,77
- zapasy	-	-
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	132 230,40	11 212,77
- pożyczki	-	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
- środki pieniężne	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	349,95	244 360,46
- środki trwałe	-	-
- zapasy	-	244 360,46
- należności z tytułu dostaw i usług	349,95	-
- pożyczki	-	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	160 655,57	28 775,12
- środki trwałe	-	-
- zapasy	-	-
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	160 655,57	28 775,12
- pożyczki	-	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
- środki pieniężne	-	-

6.8. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
Materiały	-	-
Półprodukty i produkty w toku	182 422,51	-
Produkty gotowe	-	-
Towary	5 034 763,09	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	5 217 185,60	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	5 217 185,60	-

6.9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	2016-06-30		2015-12-31	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	3 654 687,53	x	741 355,27
RAZEM	x	3 654 687,53	x	741 355,27

**SALDO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW WYKAZANE W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW
PIENIĘŻNYCH SKŁADA SIĘ Z NASTĘPUJĄCYCH POZYCJI NA DZIEŃ**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
Środki pieniężne w banku i kasie, w tym:	3 654 687,53	741 355,27
RAZEM	3 654 687,53	741 355,27

6.10. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:	-	-
- ubezpieczenie budów, ubezpieczenia należytego wykonania kontraktów	-	-
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	-	-
- certyfikaty	-	-
- pozostałe	-	-
b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:	-	17 221,92
- prowizje - emisje obligacji	-	17 221,92
RAZEM	-	17 221,92

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	42 551,00	42 369,00
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:	23 288,34	37 247,92
- ubezpieczenie budów, ubezpieczenia należytego wykonania kontraktów	-	-
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	4 922,57	1 196,87
- prenumerata, abonament, energia	1 713,99	-

- prowizja od pośrednictwa w sprzedaży	-	-
- certyfikaty	-	-
- pozostałe	16 651,78	36 051,05
b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:	68 888,64	103 333,44
- prowizje - emisje obligacji	68 888,64	103 333,44
c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	33 852,27	-
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonym nad należnym	33 852,27	-
RAZEM	126 029,25	140 581,36

6.11. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 30-06-2015 r. wynosił 6 675 000 zł i był podzielony na 66 750 000 akcji zwykłych na okaziciela:

-31 750 000 serii A

-35 000 000 serii B

o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. na dzień bilansowy byli:

- Unibep Spółka Akcyjna – będąca w posiadaniu 65.170.000 akcji stanowiących 97,63 % w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji

- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu – będący w posiadaniu 1.580.000 akcji stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji.

6.12. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**WYSZCZEGÓLNIENIE****DŁUGOTERMINOWE**

- zobowiązania z tytułu pożyczek
- zobowiązania z tytułu kredytów
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
- zobowiązania z tytułu obligacji
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik

KRÓTKOTERMINOWE

- zobowiązania z tytułu kredytów
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym
- zobowiązania z tytułu pożyczek

STAN NA DZIEŃ	
2016-06-30	2015-12-31
48 541 311,70	61 206 018,77
48 474 017,50	40 826 434,29
-	-
67 294,20	76 570,72
-	20 303 013,76
-	-
24 426 013,95	10 146 092,66
-	-
-	-
4 096 331,35	10 116 399,98

- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26 247,39	29 692,68
- zobowiązania z tytułu obligacji	20 303 435,21	-
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	-
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	-	-
RAZEM	72 967 325,65	71 352 111,43

6.13. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	22 718,00	8 913,00
- odprawy emerytalne	19 780,00	7 345,00
- odprawy rentowe	2 938,00	1 568,00
a) zwiększenia (z tytułu)	-	13 805,00
- odprawy emerytalne	-	12 435,00
- odprawy rentowe	-	1 370,00
b) wykorzystanie/rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	22 718,00	22 718,00
- odprawy emerytalne	19 780,00	19 780,00
- odprawy rentowe	2 938,00	2 938,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	42 551,00	42 369,00
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	575,00	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	575,00	378,00
a) zwiększenia (z tytułu)	-	197,00
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	197,00
b) wykorzystanie/rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	575,00	575,00
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	575,00	575,00

6.14. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	1 716 709,51	403 749,00
- świadczenia pracownicze	1 002 498,00	384 749,00
- naprawy gwarancyjne	-	-
- koszty podwykonawców	-	-
- zobowiązania	647 211,51	-
- koszty pozostałe	67 000,00	19 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	327 792,38	1 577 028,98
- świadczenia pracownicze	136 847,93	862 817,47
- naprawy gwarancyjne	-	-
- koszty podwykonawców	-	-
- zobowiązania	-	647 211,51
- koszty pozostałe	190 944,45	67 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	1 085 582,34	264 068,47
- świadczenia pracownicze	516 000,00	245 068,47
- naprawy gwarancyjne	-	-
- koszty podwykonawców	-	-
- zobowiązania	370 714,08	-
- koszty pozostałe	198 868,26	19 000,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	958 919,55	1 716 709,51
- świadczenia pracownicze	623 345,93	1 002 498,00
- naprawy gwarancyjne	-	-
- koszty podwykonawców	-	-
- zobowiązania	276 497,43	647 211,51
- koszty pozostałe	59 076,19	67 000,00

6.15. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
- z tytułu dostaw i usług	995 894,29	274 459,32
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	256 225,94	132 632,38
- z tytułu wynagrodzeń	168,97	1 091,86
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- inne, w tym:	21 258,21	158 646,41
niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	7 475,46	128 635,00
- fundusze specjalne	13 537,54	-
RAZEM	1 287 084,95	566 829,97

Zobowiązania w walutach obcych nie występują.

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na 30-06-2016 roku nie występują.

6.16. ODROČZONY 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 przedstawia się następująco:

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	31-12-2015	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2015
Rezerwa na bilans	17 000,00	8 500,00	17 000,00	8 500,00
Rezerwa na urlopy	234 498,00	36 047,93		270 545,93
Rezerwa na premie i nagrody	768 000,00	100 800,00	516 000,00	352 800,00
Rezerwa na emerytalne i rentowe	23 293,00			23 293,00
Odpis aktualizujący zapasy	0,00			0,00
<i>Rezerwa na straty</i>	2 199 614,42			2 199 614,42
<i>Wycena obligacji</i>	303 013,75	421,46		303 435,21
Wycena pożyczek	1 471 076,82	444 043,60		1 915 120,42
Koszty nabycia udziałów	334 951,00			334 951,00
Odsetki od pożyczek	793 702,52		733 702,52	60 000,00
Inne koszty	370 714,08	182 444,45	502 582,34	50 576,19
Suma ujemnych różnic przejściowych	6 515 863,59	772 257,44	1 769 284,86	5 518 836,17
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	1 238 016	146 729	336 164	1 048 581

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	31-12-2015	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2016
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	4 496 869,18		334 726,06	4 162 143,12
Wycena obligacji	27 287,52			27 287,52
Wycena pożyczek	766 880,06		58 485,42	708 394,64
Leasing	9 594,00		144,41	9 449,59
Odsetki naliczone nieotrzymane	2 728 162,61		1 903 513,32	824 649,29
Suma dodatnich różnic przejściowych	8 028 793,77		2 296 869,21	5 731 924,16
stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	1 525 474		436 409	1 089 065

	STAN NA DZIEŃ	
	01.01-31.12.2015	01.01-30.06.2016
PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS		
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Dotyczący roku obrotowego		
Odroczony podatek dochodowy	497 376,00	-246 974,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	497 376,00	-246 974,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	497 376,00	-246 974,00

6.17. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Spółka działa w segmencie deweloperskim na terenie kraju. Informacja o segmentach publikowana jest w sprawozdaniu finansowym skonsolidowanym Grupy Unidevelopment.

6.18. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	STAN ZA OKRES	
	2016-01-01	2015-01-01
	2016-06-30	2015-06-30
a) kraj	5 023 902,51	3 692 902,12
- sprzedaż usług budowlanych	-	-
- sprzedaż deweloperska	-	264 336,11
- sprzedaż inwestor zastępczy	4 431 699,57	3 376 583,59
- sprzedaż pozostała	592 202,94	51 982,42
b) eksport	-	-
- sprzedaż usług budowlanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	5 023 902,51	3 692 902,12

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	STAN ZA OKRES	
	2016-01-01	2015-01-01
	2016-06-30	2015-06-30
a) sprzedaż towarów	-	387 425,41
- działalność deweloperska	-	387 425,41
b) sprzedaż materiałów	-	-
- działalność budowlana	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	-	387 425,41

6.19. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN ZA OKRES	
	2016-01-01	2015-01-01
	2016-06-30	2015-06-30
a) amortyzacja	69 341,13	96 325,07
b) zużycie materiałów i energii	95 627,62	95 771,79
c) usługi obce	1 866 171,71	1 073 982,21
d) podatki i opłaty	49 659,79	29 977,19
e) wynagrodzenia	2 860 024,83	1 974 048,00
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	579 467,28	510 014,08
g) pozostałe koszty rodzajowe	788 670,72	493 299,77
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	6 308 963,08	4 273 418,11
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	- 874 586,17	260 296,58
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 3 131,58	- 5 483,33
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 1 779 104,69	- 1 415 367,68
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	3 652 140,64	3 112 863,68

6.20. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	STAN ZA OKRES	
	2016-01-01	2015-01-01
	2016-06-30	2015-06-30
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	248,78	-
b) dotacje		-
b) pozostałe, w tym:	44 422,65	392 759,66
- rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	-	244 360,46
- odpisane zobowiązania	-	-
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	-	-
- kary i odszkodowania	6 195,68	132 230,40
- uzyskane koszty sądowe	1 283,00	-
- użytkowanie samochodów służb. Do celów prywatnych	16 500,00	15 490,00
- inne	20 443,97	678,80
RAZEM	44 671,43	392 759,66

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN ZA OKRES	
	2016-01-01	2015-01-01
	2016-06-30	2015-06-30
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) aktualizacja aktywów	132 069,45	11 212,77
- odpis aktualizujący należności	132 069,45	11 212,77
c) pozostałe, w tym:	24 591,69	18 040,41
- spisane należności	-	-
- rezerwa na zobowiązania	-	-
- przekazane darowizny	-	-
- koszty inwestycji zaniechanych	-	-
- koszty sądowe i procesowe, wyroki sądowe	1 483,00	-
- kary	-	-
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	5 212,46	-
- składki członkowskie	8 540,00	18 040,00
- inne	9 356,23	0,41
RAZEM	156 661,14	29 253,18

6.21. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE**PRZYCHODY FINANSOWE**

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN ZA OKRES	
	2016-01-01	2015-01-01
	2016-06-30	2015-06-30
a) z tytułu odsetek w tym:	903 938,62	2 176 530,77
- odsetki od udzielonych pożyczek	840 908,14	848 714,10
- odsetki od lokat i środków bieżących	3 707,24	23,01
- odsetki od kontrahentów	-	-
- odsetki od obligacji	117 808,66	89 733,96
- dyskonto kaucji	-	-
- wycena pożyczek skorygowaną ceną nabycia	- 58 485,42	798 743,38
- wycena obligacji skorygowaną ceną nabycia	-	439 316,32
- pozostałe	-	-
b) inne przychody finansowe	4 420 884,81	-
RAZEM	5 324 823,43	2 176 530,77

Inne przychody finansowe**WYSZCZEGÓLNIENIE****STAN ZA OKRES**

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-06-30	2015-06-30
a) dodatnie różnice kursowe	-	-
b) pozostałe, w tym:	4 420 884,81	-
- wycena instrumentów pochodnych	-	-
- realizacja instrumentów pochodnych	-	-
- odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	-	-
- prowizje z tytułu operacji finansowych	-	-
- wycena certyfikatów inwestycyjnych	- 334 726,06	-
- zysk z wykupu certyfikatów inwestycyjnych	857 117,13	-
- zysk ze sprzedaży finansowych aktywów trwałych	-	-
- dywidenda zatwierdzona do wypłaty	3 898 493,74	-
Inne przychody finansowe razem:	4 420 884,81	-

KOSZTY FINANSOWE**WYSZCZEGÓLNIENIE****STAN ZA OKRES**

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-06-30	2015-06-30
a) z tytułu odsetek w tym:	2 021 760,87	2 230 660,57
- odsetki od kredytów i pożyczek	897 235,06	66 419,62
- wycena kredytów, pożyczek	444 043,60	1 089 841,67
- wycena obligacji	421,45	320 958,84
- odsetki od obligacji	678 200,00	750 800,00
- odsetki od leasingu	1 659,20	1 902,41
- dyskonto kaucji	-	-
- pozostałe	201,56	738,03
b) inne koszty finansowe	238 523,79	2 078,30
RAZEM	2 260 284,66	2 232 738,87

Inne koszty finansowe	STAN ZA OKRES	
	2016-01-01	2015-01-01
	2016-06-30	2015-06-30
WYSZCZEGÓLNIENIE		
a) ujemne różnice kursowe	-	-
b) utworzone rezerwy	-	-
b) pozostałe, w tym:	238 523,79	2 078,30
- z tytułu prowizji	8 679,84	2 078,30
- wycena instrumentów pochodnych	-	-
- realizacja instrumentów pochodnych	-	-
- koszty emisji obligacji	-	-
- strata ze sprzedaży finansowych aktywów trwałych	228 169,00	-
- pozostałe	1 674,95	-
Inne przychody finansowe razem:	238 523,79	2 078,30

6.22. DOCHODY CAŁKOWITE NA JEDNĄ AKCJĘ**Dochody całkowite na jedną akcję**

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2016	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2016-30.06.2016	66 750 000
Ilość akcji zwykłych rozładniających	
Ilość akcji ogółem	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji ogółem	66 750 000
Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2015.	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2015-31.12.2015	66 750 000
Ilość akcji zwykłych rozładniających	
Ilość akcji ogółem	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji ogółem	66 750 000

6.23. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30-06-2016	31-12-2015	30-06-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne	10 628 997,10	2 295 247,53	94 383,46	15 967,01
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	10 628 997,10	2 295 247,53	94 383,46	15 967,01

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki i inne zobowiązania finansowe		Udzielone pożyczki	
	30-06-2016	31-12-2015	30-06-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne	52 570 348,85	50 942 834,27	3 954 361,10	13 827 739,74
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	52 570 348,85	50 942 834,27	3 954 361,10	13 827 739,74

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów		Zakup usług, produktów, materiałów i towarów	
	30-06-2016	30-06-2015	30-06-2016	30-06-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne	3 673 044,66	3 420 450,00	162 446,24	202 132,19
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	3 673 044,66	3 420 450,00	162 446,24	202 132,19

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	30-06-2016	30-06-2015	30-06-2016	30-06-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne	751 387,96	1 413 502,21	1 331 050,16	1 151 067,10
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	751 387,96	1 413 502,21	1 331 050,16	1 151 067,10

6.24. TRANSAKcje z CZŁONKAMI ZARZĄDU SPÓŁKI, ICH MAŁŻONKAMI, RODZENIEM, WSTĘPNymi, ZSTĘPNymi LUB INNYMI BLISKIMI IM OSOBAMI

Łączną wartość krótkoterminowych świadczeń pracowniczych dotyczących kluczowego personelu Spółki za okres 01.01.2016 do 30.06.2016 przedstawia poniższe zestawienie.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychód	Nagroda	Premia za zysk	Inne	Razem
Wynagrodzenia Zarządu	492 977,08	25 000,00	146 042,64		664 019,72
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	72 000,00				72 000,00
Wynagrodzenia osób spokrewnionych w Zarządzie i Radą Nadzorczą	119 078,15	30 000,00		3 191,24	152 269,39
Razem	684 055,23	55 000,00	146 042,64	3 191,24	888 289,11

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

Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz leasingu operacyjnego obejmują umowy dotyczące wyłącznie najmu.

Na dzień 30-06-2016 UNIDEVELOPMENT S.A. wynajmowała pomieszczenia biurowe oraz magazynowe w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 9 o powierzchni 623,76 m² oraz 15 sztuk miejsc parkingowych. Umowę zawarto z Belise Investments Sp. z o.o. Wysokość miesięcznego czynszu wynosiła odpowiednio:

- powierzchnia biurowa: 11,28 Euro za jeden m²
- powierzchnia magazynowa: 7,02 Euro za jeden m²
- miejsca parkingowe: 65,20 Euro za podziemne miejsce parkingowe oraz 45,14 Euro za miejsca parkingowe na zewnątrz budynku.

Od Spółek Szczęśliwica Sp. z o.o. oraz Unigo Sp. z o.o. wynajmuje powierzchnie reklamowe na podstawie zawartych umów. Z tytułu umieszczenia reklamy ustalono miesięczną opłatę w wysokości 1 845 zł brutto miesięcznie w przypadku spółki Szczęśliwica oraz 2460,00 brutto dla Unigo Sp. z o.o.

6.26. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
Pracownicy umysłowi	46	30
Pracownicy fizyczni	-	-
RAZEM	46	30

6.27. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

UNIDEVELOPMENT S.A. w dniu 20 lipca 2016 roku podpisał umowę pożyczki, w której Pożyczkodawcą jest spółka Unibep S.A. (podmiot posiadający 97,63% akcji Unidevelopment S.A.), natomiast wartość pożyczki wynosi 30.000.000 zł z terminem spłaty do dnia 30 czerwca 2019 roku. Środki z uzyskanej pożyczki zostaną wykorzystane na zwiększenie kapitału obrotowego Grupy Unidevelopment, który zostanie przeznaczony na finansowanie projektów, zakup nowych gruntów oraz refinansowanie obecnego zadłużenia.

W dniu 24 sierpnia 2016 r. zawarte zostało porozumienie pomiędzy Unidevelopment S.A., spółką Monday Sołacz sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, spółką Monday Development S.A. (spółka zależna od Unidevelopment S.A. oraz wspólnik w spółce Monday Sołacz sp. z o.o.) oraz pozostałymi wspólnikami spółki Monday Sołacz sp. z o.o. będącymi osobami fizycznymi („Porozumienie”). Porozumienie zostało zawarte w związku z decyzją o wycofaniu przez wspólników będących osobami fizycznymi („Wspólnicy”) ze spółki Monday Sołacz sp. z o.o. („Spółka”) wszystkich posiadanych przez nich aktywów pieniężnych uprzednio wpłaconych do Spółki, poprzez umorzenie udziałów posiadanych przez tych wspólników w Spółce. Ww. transakcja wycofania aktywów będzie przebiegać w drodze uprzedniego podwyższenia kapitału zakładowego w Spółce a następnie umorzenia udziałów przysługujących Wspólnikom w Spółce i związanego z tym umorzeniem – obniżenia kapitału zakładowego. Nowopowstałe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki zostaną objęte w całości przez Monday Development S.A., a tym samym Monday Development S.A. stanie się jedynym wspólnikiem Spółki. Wypłata wynagrodzenia za umorzone udziały w łącznej kwocie 4.560.000,00 zł nastąpi ze środków pochodzących z nadwyżki ponad wartość nominalną udziałów wniesionych przez Wspólników do Spółki, przy czym uzyskane w ten sposób kwoty pieniężne zostaną przeznaczone przez Wspólników na zakup lokali w inwestycji realizowanej przez Spółkę. Zabezpieczeniem zapłaty na rzecz Wspólników ww. wynagrodzenia za umorzenie udziałów w Spółce lub też zapłaty kwoty agio na wypadek, gdyby do umorzenia udziałów w Spółce nie doszło z przyczyn niezależnych od Wspólników jest podanie się egzekucji w trybie art. 777 ust 1 pkt 4 KPC do kwoty wynagrodzenia przez Spółkę, Monday Development S.A. oraz Unidevelopment S.A..

6.27.1 Sprawy sporne

Postępowanie administracyjne przy udziale spółki Unidevelopment S.A. prowadzone jest przed Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy, Urząd Dzielnicy Targówek, Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Targówek. Postępowanie dotyczy nałożenia na spółkę Unidevelopment S.A. administracyjnej kary pieniężnej w wysokości 276 497,43 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych 43/100) za usunięcie bez wymaganego zezwolenia drzew z terenu nieruchomości położonej przy ul. Goworowskiej 17 w Warszawie. Na skutek odwołania od decyzji organu I instancji wniesionego w dniu 13 stycznia 2014 r. decyzja o nałożeniu kary została uchylona i sprawa przekazana została organowi I instancji do ponownego rozpoznania z uwagi na fakt, iż organ I instancji nie wyjaśnił dostatecznie wszystkich okoliczności sprawy, a przede wszystkim nie ustalił bez żadnych wątpliwości, kto dopuścił się wycięcia drzew na przedmiotowej nieruchomości. sygn. akt IV SA/Wa 250/16

Spór sądowy toczący się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pomiędzy Wola House sp. z o.o. oraz Gminą m.st. Warszawa o podwyższenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów. Postępowanie sądowe jest kontynuowane przez spółkę Wola House sp. z o.o., która na skutek sprzedaży 100 % udziałów przez jednego wspólnika tj. spółkę Unidevelopment S.A. do podmiotu trzeciego, nie należy już do grupy kapitałowej Unidevelopment. Wyżej opisana transakcja sprzedaży udziałów miała miejsce w dniu 12 maja 2016 r. (RB16/2016). W jej wyniku występuje potencjalne zobowiązanie spółki Unidevelopment S.A. do zapłaty kwoty z tytułu podwyższonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki o numerze ew. 27/2 za okres sprzed dnia zawarcia ww. umowy, w przypadku ustalenia takiej podwyżki przez Sąd Okręgowy w Warszawie (w sprawie o sygn. akt: XXV C 116/16) wobec Wola House sp. z o.o. Zobowiązanie do zapłaty ww. podwyższonej opłaty za użytkowanie wieczyste korzysta z poręczenia do kwoty 2 mln zł, udzielonego przez Unidevelopment S.A. na zabezpieczenie zobowiązań spółki Wola House sp. z o.o. powstałych przed dniem zawarcia ww. umowy i niewskazanych wprost w tej umowie.

6.28. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	2016-06-30	2015-12-31
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	20 303 435,21	20 492 000,00
Od jednostek powiązanych	20 303 435,21	20 492 000,00
- poręczenie spłaty	20 303 435,21	20 492 000,00
Od pozostałych jednostek	-	-
	2016-06-30	2015-12-31
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	86 698 648,53	56 685 475,48
Na rzecz jednostek powiązanych	84 698 648,53	55 271 600,00
- udzielone gwarancje	14 857 717,70	
- udzielone poręczenia	69 840 930,83	55 271 600,00
Na rzecz pozostałych jednostek	2 000 000,00	1 413 875,48
- udzielone poręczenia	2 000 000,00	1 413 875,48

6.29. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za 2015 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 31.05.2016 r.

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

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Głównej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepmo

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25.08.2016