



**SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2018 ROKU**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	<i>Nota</i>	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	6.1	78 305 322,00	71 454 200,83
Wartości niematerialne	6.2	16 042 267,31	12 322 348,28
Inwestycje w innych podmiotach	6.32	107 370 144,26	107 365 144,26
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	6.31	7 986,00	7 986,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	47 488 708,94	55 857 684,30
Pożyczki udzielone	6.9	19 999 166,09	30 001 399,56
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		1 687 696,44	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	2 233 944,08	1 703 465,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	29 577 057,00	24 791 907,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		302 712 292,12	303 504 135,42
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	6.6	32 810 539,34	36 516 060,40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.4	232 815 455,94	202 412 441,10
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	42 312 485,10	48 736 025,07
Aktywa kontraktowe/(Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę)	6.17	103 689 002,08	92 667 489,94
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		15 916 289,97	11 204 429,29
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		2 088 793,69	6 906 521,96
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	1 922 986,59
Pożyczki udzielone	6.9	31 459 022,99	51 210 700,62
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	1 853 449,96	2 299 896,70
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	43 571 289,15	68 447 868,28
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		506 516 328,22	522 324 419,95
AKTYWA RAZEM		809 228 620,34	825 828 555,37

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	Nota	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.10	3 507 063,40	3 507 063,40
Pozostałe kapitały, w tym:		203 345 543,31	207 219 270,05
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		62 153 761,02	62 153 761,02
Zyski (straty) zatrzymane		-2 936 882,62	5 518 475,02
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		203 915 724,09	216 244 808,47
Kapitał własny ogółem		203 915 724,09	216 244 808,47
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	51 646 140,53	36 161 354,77
Rezerwy długoterminowe	6.14	29 633 532,92	26 634 714,41
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	48 254 099,08	40 044 056,30
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	6.19	608 721,46	188 125,21
Zobowiązania długoterminowe razem		130 142 493,99	103 028 250,69
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.15	216 779 764,54	310 302 227,32
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	45 916 031,06	48 455 729,23
Zobowiązania kontraktowe /(Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę)	6.17	66 614 835,18	13 116 711,37
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	40 804 721,37	34 432 011,27
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		383 205,12	753 184,10
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	104 624 220,29	99 351 955,65
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	6.19	47 624,70	143 677,27
Zobowiązania krótkoterminowe razem		475 170 402,26	506 555 496,21
PASYWA RAZEM		809 228 620,34	825 828 555,37

Wartość księgowa	203 915 724,09	216 244 808,47
Liczba akcji	34 070 634,00	34 070 634,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,99	6,35

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (w złotych)

	Nota	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami, w tym:	6.21	1 503 715 770,60	1 435 948 696,82
z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)		6 273 147,18	ND*
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.22	1 457 575 915,49	1 383 590 729,10
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		46 139 855,11	52 357 967,72
Koszty sprzedaży	6.20	10 962,00	19 250,21
Koszty zarządu	6.20	37 938 509,20	32 927 479,84
Pozostałe przychody operacyjne	6.23	6 589 803,80	7 946 617,37
Pozostałe koszty operacyjne	6.23	6 728 635,62	21 919 399,45
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	2 446 978,33	ND*
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		5 604 573,76	5 438 455,59
Przychody finansowe	6.24	12 189 478,87	10 212 325,73
przychody z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej		4 620 973,90	ND*
Koszty finansowe	6.24	5 279 473,95	3 225 537,00
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		12 514 578,68	12 425 244,32
Podatek dochodowy	6.16	3 472 097,58	6 906 769,30
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		9 042 481,10	5 518 475,02
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		9 042 481,10	5 518 475,02

* ND - nie dotyczy – pozycje, dla których nie wystąpiły: wycena według zasad wynikających z zastosowania od 1 stycznia 2018 r. MSSF 9 oraz obowiązek ujawnienia z MSSF 15.

Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej, z tego:	9 042 481,10	5 518 475,02
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w zł)	0,27	0,16
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w zł)	0,27	0,16

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Zysk (strata) netto	9 042 481,10	5 518 475,02
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:		
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-2 992 499,96	17 391 930,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	568 575,00	-3 304 467,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-190 309,00	-388 678,69
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	36 159,00	73 849,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-2 578 074,96	13 772 633,31
Całkowite dochody ogółem	6 464 406,14	19 291 108,33
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 464 406,14	19 291 108,33

UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w złotych)

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Kapitał własny razem
31 GRUDNIA 2017 r.	3 507 063,40	33 760 946,96	35 100 000,00	76 204 562,07	62 153 761,02	-	5 518 475,02	216 244 808,47
- wpływ zastosowania MSSF 9	-	-	-	-	-	-2 540 683,59	-	-2 540 683,59
- wpływ zastosowania MSSF 15	-	-	-	-	-	-9 438 680,13	-	-9 438 680,13
01 STYCZNIA 2018 r.	3 507 063,40	33 760 946,96	35 100 000,00	76 204 562,07	62 153 761,02	-11 979 363,72	5 518 475,02	204 265 444,75
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	5 518 475,02	-5 518 475,02	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-5 518 475,02	-	-5 518 475,02
-przeznaczenie kapitału zapasowego z zysku lat ubiegłych na wypłatę dywidendy	-	-	-	-1 295 651,78	-	-	-	-1 295 651,78
- zysk netto	-	-	-	-	-	-	9 042 481,10	9 042 481,10
- inne całkowite dochody	-	-2 578 074,96	-	-	-	-	-	-2 578 074,96
31 GRUDNIA 2018 r.	3 507 063,40	31 182 872,00	35 100 000,00	74 908 910,29	62 153 761,02	-11 979 363,72	9 042 481,10	203 915 724,09

Za okres 01.01.2017 – 31.12.2017 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał celowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Kapitał własny razem
01 STYCZNIA 2017 r.	3 507 063,40	19 988 313,65	35 000 000,00	-	73 326 392,68	62 153 761,02	-	20 750 160,19	214 725 690,94
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	20 750 160,19	-20 750 160,19	-
-- podział zysku	-	-	-	-	13 936 033,39	-	-13 936 033,39	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-6 814 126,80	-	-6 814 126,80
- utworzenie kapitału rezerwowego na skup akcji własnych	-	-	10 857 864,00	-	-10 857 864,00	-	-	-	-
- skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-10 757 864,00	-	-	-	-	-	-10 757 864,00
- utworzenie kapitału celowego	-	-	-	200 000,00	-200 000,00	-	-	-	-
- przeznaczenie kapitału celowego na fundusz założycielski Fundacji UNITALENT	-	-	-	-200 000,00	-	-	-	-	-200 000,00
- dochody całkowite	-	13 772 633,31	-	-	-	-	-	5 518 475,02	19 291 108,33
31 GRUDNIA 2017 r.	3 507 063,40	33 760 946,96	35 100 000,00	-	76 204 562,07	62 153 761,02	-	5 518 475,02	216 244 808,47

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (w złotych)

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	12 514 578,68	12 425 244,32
II. Korekty razem:	-67 061 627,00	1 013 859,19
1. Amortyzacja:	9 199 422,07	8 688 303,30
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-628 996,61	924 441,53
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-4 488 134,81	24 419,89
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	266 291,30	-8 632 470,33
5. Zmiana stanu rezerw	7 204 044,11	-2 245 213,41
6. Zmiana stanu zapasów	-2 913 681,08	-8 515 492,60
7. Zmiana stanu należności	-33 321 426,55	28 989 980,57
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-31 460 957,04	-8 143 176,82
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	199 961,24	8 966 628,02
10. Inne korekty	-437 531,33	-1 280 717,15
11. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-10 680 618,30	-17 762 843,81
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-54 547 048,32	13 439 103,51
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-18 097 431,33	-14 595 634,83
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	353 756,95	877 632,27
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-5 000,00	-200 000,00
Odsetki otrzymane	5 633 028,03	4 542 143,89
Dywidendy otrzymane	6 442 500,00	-
Pożyczki spłacone	54 019 368,94	5 400 000,00
Pożyczki udzielone	-24 161 821,70	-9 400 000,00
Zostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-193 609,06	9 756 232,28
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	23 990 791,83	-3 619 626,39
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	55 000 000,00	-
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-33 136 000,00	-585 472,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-20 732 864,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-3 475 574,27	-3 408 162,35
Zapłacone odsetki	-7 232 518,18	-3 773 098,00
Wypłacone dywidendy	-6 814 126,80	-6 814 126,80
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 341 780,75	-35 313 723,15
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-26 214 475,74	-25 494 246,03
w tym:		
- różnice kursowe	146 089,06	-153 907,55
Środki pieniężne na początek okresu	69 639 675,83	95 133 921,86
Środki pieniężne na koniec okresu	43 425 200,09	69 639 675,83
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	2 122 964,63	-

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte w nocie 6.28.

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Spółce i jej działalności

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

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

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

Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

1.2. Założenie kontynuacji działalności

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

1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF

ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2018 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku. W 2018 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 2018r.

Nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), które zostały zatwierdzone do stosowania w UE i zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2018 r.:

- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** - wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” - zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** - Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” - zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- **Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”** - Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji - zatwierdzone w UE w dniu 27 lutego 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”** - Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe”** - zatwierdzona w UE w dniu 28 marca 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 1 i MSR 28 w wyniku „Poprawki do MSSF (cykl 2014 - 2016)”** - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku (zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Nowe standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, ale jeszcze nie weszły w życie:

- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 16 „Leasing”** - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

Zmiany wynikające z zastosowania MSSF 9, MSSF 15 i MSSF 16 zostały opisane poniżej w punkcie Wpływ zastosowania nowych standardów na sprawozdanie finansowe.

Pozostałe wprowadzone standardy nie miały istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz interpretacja zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE:

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** - definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** - definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później)
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

WPŁYW ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Zastosowanie MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Spółka od 1 stycznia 2018 roku zastosowała po raz pierwszy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” z wykorzystaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego dla projektów będących w realizacji ze skutkiem od 1 stycznia 2018 roku. Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością, Spółka zrezygnowała z przekształcenia danych porównywalnych. Dane na dzień 31 grudnia 2017 roku zostały sporządzone w oparciu o MSR 18 i MSR 11. Wpływ pierwszego zastosowania prezentowany jest jako korekta salda początkowego zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 roku.

Wybrane zasady rachunkowości

Spółka stosuje zasady MSSF 15 z uwzględnieniem modelu 5 kroków w odniesieniu pojedynczych umów lub do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, iż wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia).

Identyfikacja umowy z klientem

Umowa z klientem podlega ujęciu, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zatwierdziły ją i są zobowiązane do wypełnienia wynikających z niej obowiązków;
- jednostki są w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- jednostki mogą zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają być przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną, tzn. oczekuje się zmiany ryzyka, momentu realizacji lub kwoty przyszłych przepływów pieniężnych w wyniku zawarcia umowy;
- jest prawdopodobne, że jednostka otrzyma wynagrodzenie, do którego będzie uprawniona w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W zakresie portfela umów o podobnych cechach Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Pomiar stopnia spełnienia zobowiązania

Odpowiednie metody pomiaru stopnia spełnienia zobowiązania obejmują metody oparte na wynikach i metody oparte na nakładach.

Spółka wybrała do stosowania metodę opartą na nakładach. Zgodnie z tą metodą przychody ujmuje się w oparciu o działania jednostki lub nakłady poniesione przez jednostkę przy spełnianiu zobowiązania do wykonania świadczenia w stosunku do całkowitych oczekiwanych nakładów koniecznych do wypełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

W pewnych okolicznościach Spółka może nie być w stanie dokonać racjonalnego pomiaru wyników spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, ale oczekuje, że odzyska koszty poniesione podczas spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia. W takich okolicznościach Spółka ujmuje przychody wyłącznie do wysokości kosztów poniesionych do momentu, w którym można dokonać racjonalnego pomiaru wyników spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

Pomiaru stopnia spełnienia zobowiązania można dokonać przy użyciu różnych metod. Spółka stosuje metodę opierającą się na proporcji kosztów poniesionych do określonej daty w odniesieniu do łącznych szacowanych kosztów umowy jako dającą wiarygodny pomiar realizacji usług. W kosztach poniesionych do momentu, na który ustalany jest przychód, zawarte są te koszty, które odzwierciedlają poziom wykonanej usługi do określonej daty.

Zdaniem Zarządu Spółki wybrana metoda pomiaru stopnia spełnienia zobowiązania pozwala na rzetelne określenie przychodów ujętych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Określenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży, opłaty paliwowej, akcyzy). Przy ustalaniu ceny transakcji Spółka bierze pod uwagę wszystkie poniższe czynniki:

- zmienne wynagrodzenie
- warunki ograniczające ujęcie zmiennych elementów wynagrodzenia
- istnienie znaczącego elementu finansowania
- wynagrodzenie w formie niepieniężnej
- wynagrodzenie płacone nabywcy.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodów w momencie spełnienia (lub w trakcie spełnienia) zobowiązań do wykonania świadczenia

Zobowiązanie do spełnienia świadczenia może być spełnione w miarę upływu czasu lub w określonym momencie. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienie istotnych ryzyk na klienta w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia.

Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a Spółce przysługuje egzekwowne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Przychody ze sprzedaży korygowane są o wynik z rozliczenia instrumentów pochodnych zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne, zgodnie z ogólną zasadą, że realizacja instrumentu zabezpieczającego ujmuje się w tej samej pozycji wyniku finansowego, w której ujmowana jest pozycja zabezpieczana w momencie, kiedy pozycja zabezpieczana wpływa na wynik finansowy.

W wyniku szczegółowej analizy będących w trakcie realizacji umów i przebiegu ich realizacji pod kątem zastosowania MSSF 15 po raz pierwszy zidentyfikowano dwa obszary, w których wpływ zastosowania MSSF 15 jest istotny: rozpoznanie w czasie przychodów na kontraktach, na których wypowiedziano umowy oraz rozpoznanie przychodów w czasie z umów realizowanych w działalności produkcyjnej.

Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego wdrożenia MSSF 9 i zastosowała wymogi tego standardu z wykorzystaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego ze skutkiem od 1 stycznia 2018 roku. Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością Spółka zrezygnowała z przekształcenia danych porównywalnych. Zmiany wyceny aktywów i zobowiązań finansowych na dzień pierwszego zastosowania standardu zostały ujęte w pozycji zyski zatrzymane jako korekta stanu zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 roku. Wdrożenie MSSF 9 wpłynęło na zmianę polityki rachunkowości w zakresie ujmowania, klasyfikowania, wyceny, utraty wartości aktywów finansowych. Spółka nie zdecydowała się na zastosowanie MSSF 9 w zakresie rachunkowości zabezpieczeń

Wybrane zasady rachunkowości

Klasyfikacja i wycena

Od 1 stycznia 2018 roku Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia. Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do odpowiedniej kategorii w zależności od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są warunki:

- celem Spółki jest utrzymywanie tych aktywów dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych;
- postanowienia umowne dotyczące składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatami nierozliczonej kwoty głównej i odsetek od tej kwoty.

Do tej kategorii aktywów finansowych Spółka klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, które zdały test SPPI, pozostałe należności, lokaty, oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wycenia się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności o terminie zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, gdy:

- celem Spółki jest zarówno utrzymywanie tych aktywów dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych, jak i sprzedaż składnika aktywów finansowych,
- warunki umowne dotyczące składnika aktywów finansowych powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się wszystkie instrumenty finansowe, które nie zostały zaliczone do kategorii wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub kategorii wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także te w przypadku których Spółka podjęła decyzję o takiej kwalifikacji w celu wyeliminowania niedopasowania księgowego. Dotyczy to aktywów, które w przypadku braku tej opcji byłyby zakwalifikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (dotyczy tylko instrumentów dłużnych).

Spółka do tej kategorii kwalifikuje pożyczki udzielone, które nie zdały testu umownych przepływów pieniężnych oraz instrumenty pochodne będące aktywami finansowymi a nie są objęte rachunkowością zabezpieczeń.

MSSF 9 nie wprowadził zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń Spółka kontynuuje stosowanie zasad wynikających z MSR 39 zgodnie z par. 7.2.21 MSSF 9.

Utrata wartości

Zastosowanie MSSF 9 zasadniczo zmienia podejście do utraty wartości aktywów finansowych poprzez odejście od koncepcji straty poniesionej wynikającej z MSR 39 na rzecz oczekiwanej straty kredytowej niezależnie od tego czy wystąpiły przesłanki utraty wartości czy nie.

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucji gwarancyjnych Spółka zastosowała dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Model wykorzystuje dane o fakturach wystawionych w ciągu 2-5 lat przed datą analizy w celu stworzenia macierzy odpisów, która ustala współczynniki niewypełnienia zobowiązania dla określonych opóźnień płatności, tj. okresów przeterminowania. Współczynniki niewypełnienia zobowiązania użyte są następnie do obliczenia oczekiwanych strat kredytowych dla całego jednorodnego portfela należności.

Z uwzględnieniem powyższej metodologii kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych wartość należności aktualizowana może być też indywidualnie w przypadku, gdy z indywidualnej oceny Zarządu ryzyko nieściągalności jest znaczące, w szczególności w odniesieniu do:

- należności od kontrahentów postawionych w stan likwidacji lub upadłości,
- należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a wg oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności umownej jest obciążona znaczącym ryzykiem.

W wyniku indywidualnej analizy, gdy mimo znaczącego przeterminowania należności Spółka posiada wiarygodną deklarację płatności kontrahenta, utworzenie odpisu może być wstrzymane.

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo niewypełnienia zobowiązania na datę początkowego ujęcia i na datę bilansową. Jest to oparte na porównaniu danych finansowych pożyczkobiorcy na dzień udzielenia pożyczki i na dzień bilansowy oraz uwzględnia dodatkowe informacje wynikające z odpowiedzi na pytania uzupełniające będące częścią modelu. Moduł proponuje klasyfikację ekspozycji do jednego z trzech stopni (1-3) modelu oczekiwanych strat kredytowych:

- stopień 1 - obsługiwane na bieżąco
- stopień 2 - pogorszona obsługa
- stopień 3 - nieobsługiwanie

W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o: (1) indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu; (2) harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

Spółka szacuje też oczekiwane straty kredytowe dotyczące aktywów kontraktowych, przy zastosowaniu współczynnika niewypłacalności obliczonego dla należności z pierwszego przedziału przeterminowania.

Ponadto, MSSF 9 „Instrumenty finansowe” zmienił zapis MSR 1 i w związku z tym od 1 stycznia 2018 roku wymagana jest odrębna prezentacja utraty wartości należności w rachunku zysków i strat. Przed wydzieleniem pozycja ta prezentowana była jako łączna pozycja w pozostałych kosztach operacyjnych.

Ponadto stosownie do znowelizowanego par. 82 a MSR 1 odrębnie w rachunku zysków i strat prezentowany jest przychód odsetkowy rozpoznawany metodą ESP. Dotychczas przychód ten prezentowany był w przychodach finansowych.

Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka stosuje instrumenty pochodne w celu zabezpieczenia przed ryzykiem zmienności kursów walutowych dotyczących transakcji rozliczanych w walutach obcych.

Instrumenty pochodne, głównie opcje czy kontrakty terminowe typu Forward, mają na celu zabezpieczanie przyszłych przepływów pieniężnych.

Kryteria zastosowania rachunkowości zabezpieczeń

W odniesieniu do tych instrumentów pochodnych można zastosować zasady rachunkowości zabezpieczeń tylko w przypadku spełnienia wszystkich warunków stosowania rachunkowości zabezpieczeń, tj.:

- w momencie ustanowienia zabezpieczenia sporządzono sformalizowaną dokumentację powiązania zabezpieczającego, w której określono przyjęty cel zarządzania ryzykiem oraz strategię zabezpieczania. W dokumentacji wyznaczono instrument zabezpieczający, który zabezpiecza daną pozycję lub transakcję oraz określa rodzaj ryzyka, przed którym się zabezpiecza. Spółka określa sposób, w jaki oceniana będzie efektywność instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zmian przepływów środków pieniężnych z tytułu zabezpieczanej transakcji, w zakresie ograniczenia ryzyka, przed którym Spółka się zabezpiecza;
- przewiduje się, że zabezpieczenie będzie odznaczało się wysoką skutecznością w równoważeniu zmian przepływów środków pieniężnych, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem, dotyczącą tego konkretnego powiązania zabezpieczającego;
- w przypadku rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych dotyczy planowanej transakcji, która jest wysoce prawdopodobna oraz jest narażona na ryzyko zmian przepływów środków pieniężnych wpływających na poziom wyniku finansowego;
- efektywność zabezpieczenia można wiarygodnie ocenić, tj. można wiarygodnie wycenić wartość godziwą zabezpieczanej pozycji lub przepływy środków pieniężnych z niej pochodzące oraz wartość godziwą instrumentu zabezpieczającego;
- zabezpieczenie jest na bieżąco weryfikowane i stwierdza się jego wysoką efektywność we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zabezpieczenie zostało ustanowione.

Jeżeli powyższe warunki nie zostały spełnione to instrument pochodny podlega zasadom wyceny stosowanym dla aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Jest to zabezpieczenie przed ryzykiem zmienności przepływów pieniężnych, które (i) można przypisać konkretnemu rodzajowi ryzyka związanemu z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją i które (ii) może wpływać na wynik finansowy. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmowane jest w następujący sposób:

- część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, które stanowią efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w innych całkowitych dochodach i wykazuje w kapitale z aktualizacji wyceny, zaś nieefektywną część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe;
- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach (efektywne zabezpieczenie), przenosi się do wyniku finansowego w tym samym okresie, albo w okresach, w których zabezpieczane przepływy mają wpływ na wynik finansowy i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej;
- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, kwoty odniesione bezpośrednio do innych całkowitych dochodów (efektywne zabezpieczenie) ujmuje się w wyniku finansowym w tym samym okresie lub okresach, w których nabyte aktywa lub przejęte zobowiązania wywierają wpływ na wynik okresu i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej.

Poniżej zaprezentowano wpływ implementacji MSSF 9 (ujawnienie MSSF 7.42L) oraz MSSF 15 na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2018 r., dla których nastąpiła zmiana klasyfikacji lub zmiana wyceny:

Wpływ implementacji MSSF 9 Instrumenty finansowe i MSSF 15 Przychody z umów z klientami

	Klasyfikacja wg MSR 39	Klasyfikacja wg MSSF 9	31.12.2017 Wartość bilansowa wg MSR 39	Zmiana wynikająca ze zmiany klasyfikacji	Zmiana wynikająca ze zmiany wyceny	01.01.2018 Wartość bilansowa wg MSSF 9
Pożyczki udzielone ¹	Pożyczki i należności	Wyceniane według zamortyzowanego kosztu	81 212 100,18	-	-	81 212 100,18
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności ²	Pożyczki i należności	Wyceniane według zamortyzowanego kosztu	202 412 441,10	-	-2 722 420,76	199 690 020,34
Kaucje z tytułu umów z klientami ³	Pożyczki i należności	Wyceniane według zamortyzowanego kosztu	104 593 709,37	-	-414 225,83	104 179 483,54

Na pozycję składają się pożyczki udzielone, które zdały test umownych przepływów pieniężnych (SPPI). Model biznesowy Spółki nie zakłada sprzedaży tych aktywów, a jedynie uzyskiwanie umownych przepływów pieniężnych. Na podstawie tych przesłanek pożyczki udzielone, zgodnie z MSSF 9 zostały zaklasyfikowane do instrumentów wycenianych w zamortyzowanym koszcie. MSR 39 klasyfikował je do pożyczek i należności. Reklasyfikacja nie wpłynęła na wartość bilansową aktywa.

² Na pozycję składają się należności handlowe utrzymywane w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych. Są one wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W zakresie ustalania oczekiwanej straty kredytowej Spółka zastosowała dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model (opisany powyżej) oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Przejście z dotychczas stosowanego modelu „strat poniesionych” na model „strat oczekiwanych” skutkowało rozpoznaniem w zyskach zatrzymanych straty w kwocie 2 722 tys. złotych.

³ Na pozycję składają się kaucje z tytułu umów z klientami w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych, wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W zakresie ustalania oczekiwanej straty kredytowej, podobnie jak w przypadku należności handlowych, Spółka zastosowała model uproszczony z uwagi na duże rozdrobnienie oraz jednorodny charakter tego aktywa. Przejście z dotychczas stosowanego modelu „strat poniesionych” na model „strat oczekiwanych” skutkowało rozpoznaniem w zyskach zatrzymanych straty w kwocie 414 tys. złotych.

Zgodnie z MSR 39 aktywa z pozycji 2 i 3 były klasyfikowane do pożyczek i należności.

	Klasyfikacja wg MSR 11, 18	Klasyfikacja wg MSSF 15	31.12.2017 Wartość bilansowa wg MSR 11, 18	Zmiana wynikająca ze zmiany klasyfikacji	Zmiana wynikająca ze zmiany wyceny	01.01.2018 Wartość bilansowa wg MSSF 15
Aktywa kontraktowe	Umowy o usługę budowlaną	Przychody z umów z klientami	92 667 489,94	-	- 4 131 758,95	88 535 730,99
Zapasy	Umowy o usługę budowlaną	Przychody z umów z klientami	36 516 060,40	-	- 6 619 202,14	29 896 858,26
Rezerwy krótkoterminowe	Umowy o usługę budowlaną	Przychody z umów z klientami	99 351 955,65	-	901 730,04	100 253 685,69
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Umowy o usługę budowlaną	Przychody z umów z klientami	310 302 227,32	-70 279 279,14	-	240 022 948,18
Zobowiązania kontraktowe	Umowy o usługę budowlaną	Przychody z umów z klientami	13 116 711,37	70 349 150,76	-	83 465 862,13
Przychody przyszłych okresów	Umowy o usługę budowlaną	Przychody z umów z klientami	143 677,27	-69 871,62	-	73 805,65

W wyniku szczegółowej analizy umów będących w trakcie realizacji i przebiegu ich realizacji pod kątem zastosowania MSSF 15 po raz pierwszy, zidentyfikowano dwa obszary, w których wpływ zastosowania MSSF 15 jest istotny:

- 1) rozpoznanie w czasie przychodów na kontraktach, na których wypowiedziano umowy oraz,
- 2) rozpoznanie przychodów w czasie z umów realizowanych w działalności produkcyjnej.

W związku z bardziej rygorystycznym podejściem do należnego wynagrodzenia z tytułu umów z klientem Spółka zweryfikowała swoje podejście do planowanych przychodów, szczególnie w zakresie wypowiedzianych umów. W takich sytuacjach za przychody wynikające z umowy z klientem uznano za przychody uznano jedynie kwoty zafakturowane. Na skutek takiego podejścia Spółka rozpoznała w zyskach zatrzymanych kwotę straty w wysokości 10 108 tys. zł.

Analiza umów realizowanych w budownictwie modułowym wskazała na konieczność wcześniejszego rozpoznawania przychodów, w części umów rozliczanych metodą opartą na nakładach. Korekta z tego tytułu wykazana w zyskach zatrzymanych to kwota w wysokości 669 tys. zł.

Kategoria aktywów	Kwota odpisu zgodnie z MSR 39 - stan na 31.12.2017	Zmiana wynikająca ze zmiany klasyfikacji	Zmiana wynikająca ze zmiany wyceny	Kwota odpisu zgodnie z MSSF 9 - stan na 01.01.2018
Pożyczki i należności (MSR 39)/Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie (MSSF9)				
Pożyczki udzielone	405 645,82	-	-	405 645,82
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 050 488,10	-	2 722 420,76	13 772 908,86
Kaucje z tytułu umów o budowę	494 032,71	-	414 225,83	908 258,54

	Zastosowany standard MSSF/MSR	31.12.2017 Wartość bilansowa	Zmiana wynikająca ze zmiany klasyfikacji	Zmiana wynikająca ze zmiany wyceny	01.01.2018 Wartość bilansowa	Wpływ na zyski zatrzymane	Wpływ na pozostałe całkowite dochody	Wpływ na kapitał własny
Pożyczki udzielone	MSR 39/MSSF 9	81 212 100,18	-	-	81 212 100,18	-	-	-
Pożyczki w wartości godziwej przez wynik finansowy	MSSF9	-	-	-	-	-	-	-
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	MSR 39/MSSF 9	202 412 441,10	-	-2 722 420,76	199 690 020,34	-2 722 420,76	-	-2 722 420,76
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	MSSF9	-	-	-	-	-	-	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	MSR 39/MSSF 9	104 593 709,37	-	-414 225,83	104 179 483,54	-414 225,83	-	-414 225,83
Kaucje z tytułu umów o budowę wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	MSSF9	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa kontraktowe	MSR 11/ MSSF 15	92 667 489,94	-	-4 131 758,95	88 535 730,99	-4 131 758,95	-	-4 131 758,95
Zapasy	MSR 11/ MSSF 15	36 516 060,40	-	-6 619 202,14	29 896 858,26	-6 619 202,14	-	-6 619 202,14
Rezerwy krótkoterminowe	MSR 11/ MSSF 15	99 351 955,65	-	901 730,04	100 253 685,69	-901 730,04	-	-901 730,04
Podatek odroczonej od powyższych korekt						2 809 974,00	-	2 809 974,00
Wpływ razem						-11 979 363,72	-	-11 979 363,72

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	31-12-2018 wg MSR 11, 18, 39	wpływ MSSF 9	wpływ MSSF 15	31-12-2018 wg MSSF 9, 15
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 484 501,00	424 635,00	2 667 921,00	29 577 057,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	51 205 672,08	-852 560,09	-	50 353 111,99
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	233 980 516,98	-1 165 061,04	-	232 815 455,94
Aktywa kontraktowe	106 078 002,08	-	-2 389 000,00	103 689 002,08
Zyski (straty) zatrzymane	10 977 571,10	-2 540 683,59	-11 373 770,13	-2 936 882,62

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Spółki zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według **MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”** nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

Zmiany wprowadzone dobrowolnie przez Spółkę

W 2018 roku Spółka dokonała innej prezentacji wyniku z realizacji instrumentu zabezpieczającego, do których stosuje rachunkowość zabezpieczeń. Dotychczas był on odnoszony w przychody lub koszty finansowe, zaś obecnie jest prezentowany w tej samej pozycji co wpływ pozycji zabezpieczanej.

Zmiana w okresie porównywalnym skutkowałąby zwiększeniem zysku brutto ze sprzedaży i zmniejszeniem wyniku na działalności finansowej o kwotę 9 779 720,00 złotych, co przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2017	
	Było	Po zmianie
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 430 360 412,71	1 440 140 132,71
Zysk /strata brutto na sprzedaży	52 357 967,72	62 137 687,72

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2017	
	Było	Po zmianie
Przychody finansowe	10 212 325,73	432 605,73
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 425 244,32	12 425 244,32

MSSF 16 Leasing

MSSF 16 obowiązuje dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie i został przyjęty przez Unię Europejską. Zastąpi on obecnie obowiązujący standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI 15,27. Spółka zastosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019.

Nowy standard wprowadza jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy, zbieżny z ujęciem leasingu finansowego w ramach MSR 17. Zgodnie z MSSF 16 umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzeniem.

Zasadniczym elementem różniącym definicje leasingu z MSR 17 i MSSF 16 jest wymóg sprawowania kontroli nad użytkowanym, konkretnym składnikiem aktywów, wskazanym w umowie wprost lub w sposób dorozumiany. Przeniesienie prawa do użytkowania ma miejsce wówczas, gdy mamy do czynienia ze zidentyfikowanym aktywem, w odniesieniu do którego leasingobiorca ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych i kontroluje wykorzystanie danego aktywa w danym okresie. W przypadku gdy definicja leasingu jest spełniona, ujmuje się prawo do użytkowania aktywa wraz z odpowiednim zobowiązaniem z tytułu leasingu ustalonym w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych (do 12 miesięcy). Wydatki związane z wykorzystaniem aktywów będących przedmiotem leasingu, uprzednio ujęte w kosztach usług obcych, będą obecnie klasyfikowane jako koszty amortyzacji oraz koszty odsetek.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane liniowo, natomiast zobowiązania z tytułu umów leasingowych są rozliczane efektywną stopą procentową.

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

Na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka jest na końcowym etapie prac związanych z wdrożeniem tego standardu. Dokonano wyselekcjonowania i analizy umów na podstawie których użytkowane są składniki aktywów będące własnością innych podmiotów pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16. Spółka jest na etapie kalkulowania wpływu MSSF 16 na poszczególne pozycje sprawozdania finansowego.

Spółka podjęła decyzję o wdrożeniu standardu od dnia 1 stycznia 2019 roku. Zgodnie z dopuszczoną przez nowy standard możliwością nowe zasady zostaną przyjęte retrospektywnie z odniesieniem skumulowanego efektu początkowego do zysków zatrzymanych z lat ubiegłych w związku z tym dane porównawcze za rok obrotowy 2018 zgodnie ze zmodyfikowanym podejściem retrospektywnym nie zostaną przekształcone.

W trakcie analizy wyodrębniono następujące grupy umów, które będą wymagały innego niż dotychczas ujęcia w księgach rachunkowych:

1. Prawo wieczystego użytkowania gruntów
2. Umowy najmu długoterminowego
3. Umowy najmu powierzchni biurowych.

Spółka dopuszcza możliwość skorzystania z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy) oraz leasingów w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 20 000 PLN). Dla tych umów nie będzie konieczności ujmowania zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe w takiej sytuacji ujmuje się jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Inne przewidywane dopuszczone przez standard uproszczenia, z których Spółka zamierza skorzystać to:

1. Zastosowanie jednej stopy dyskontowej do portfela umów leasingowych o podobnych cechach;
2. Wykluczenie początkowych kosztów bezpośrednich w zakresie pomiaru aktywów związanych z prawem do użytkowania w dniu początkowego zastosowania;
3. Oparcie się na własnej ocenie tego, czy leasingi rodzą obciążenia zgodnie z MSR 37 bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania, traktując tę ocenę jako alternatywę wobec oceny utraty wartości,
4. Wykorzystanie perspektywy czasu (wykorzystanie wiedzy zdobytej po fakcie) w określeniu okresu leasingu, jeżeli umowa zawiera opcje przedłużenia lub rozwiązania umowy najmu.

W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 Spółka przyjęła, że stopa dyskonta powinna odzwierciedlać koszty finansowania, jakie byłyby zaciągnięte na zakup przedmiotu podlegającego leasingowi. W celu oszacowania wysokości stopy dyskonta Spółka wzięta pod uwagę rodzaj, czas trwania, walutę oraz potencjalną marżę, jaką zapłaciłaby na rzecz instytucji finansowych celem uzyskania finansowania.

Na dzień 31.12.2018 obliczone przez Spółkę stopy dyskonta mieściły się w przedziale od 6,17% do 7,20%.

Po przyjęciu MSSF 16 Spółka będzie ujmowała zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące umów, które wcześniej zostały sklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z zasadami MSR 17 Leasing. Zobowiązania te zostaną wycenione w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dniu pierwszego zastosowania w przypadku leasingów wcześniej sklasyfikowanych jako leasingi operacyjne zgodnie z MSR 17 Spółka postanowiła wycenić w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania.

Wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na ujęcie dodatkowych zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 roku został oszacowany jak poniżej:

	stan na 01.01.2019
Prawo do użytkowania składnika aktywów - środki trwałe	5 459 273
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 459 273

Wpływ na wynik i przepływy pieniężne

Szacunkowy wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów i przepływy pieniężne, w związku z wdrożeniem MSSF 16 przedstawia poniższa tabela:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Prognozowany wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów:	
- spadek kosztów z tytułu podatków i opłat oraz usług	-1 293 530
- wzrost amortyzacji	1 099 812
- wzrost kosztów odsetkowych	331 856
Prognozowany wpływ na sprawozdanie z przepływów pieniężnych:	
- wzrost przepływów netto z działalności operacyjnej	1 293 530
- spadek przepływów netto z działalności finansowej	-1 293 530

Wpływ na kapitał

Wdrożenie MSSF 16 nie będzie miało wpływu na zyski zatrzymane i kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r. z uwagi na ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu w takiej samej wysokości.

Wpływ na wskaźniki finansowe

Ze względu na ujęcie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej umów leasingu, wdrożenie MSSF 16 przez Spółkę będzie miało wpływ na jej wskaźniki bilansowe, w tym wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego. Dodatkowo, w efekcie wdrożenia MSSF 16 zmianie ulegną miary zysku (m. in. zysk z działalności operacyjnej, EBITDA), a także przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Spółka przeanalizowała wpływ tych zmian na spełnienie kowenantów zawartych w umowach kredytowych, których jest stroną i nie stwierdzono ryzyka ich naruszenia.

1.4. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

2. Przyjęte zasady rachunkowości

2.1. Zasady rachunkowości

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

ŚRODKI TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują pozycję *Środki trwałe* oraz *Środki trwałe w budowie*.

Rzeczowe aktywa trwałe to składniki majątku utrzymywane przez Grupę w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub przy dostawach dóbr i świadczeniu usług lub w celach administracyjnych o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności powyżej jednego roku.

Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:

- grunty (w tym przeznaczone na eksploatację odkrywkową np. kopalnia żwiru);
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- urządzenia techniczne i maszyny;
- środki transportu;
- nakłady w obcych środkach trwałych;
- inne środki trwałe.

Rzeczowe aktywa trwałe ujmuje się w księgach wtedy i tylko wtedy gdy spełnione równocześnie zostaną dwa poniższe kryteria:

- istnieje prawdopodobieństwo, że Spółka uzyska przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem aktywów;
- cenę nabycia lub koszt wytworzenia składnika aktywów przez Grupę, można określić w wiarygodny sposób.

Na moment początkowego ujęcia pozycję rzeczowych aktywów trwałych, która kwalifikuje się do ujęcia jako składnik aktywów, wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych 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.

Po początkowym ujęciu środki trwałe wykazywane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia („koszt”) pomniejszonym o łączne odpisy amortyzacyjne oraz łączne straty z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe, w tym grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową, 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.

Podstawę naliczania amortyzacji stanowi koszt danego aktywa pomniejszony o wartość końcową.

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu użytkowania, który podlega corocznej weryfikacji przez Spółkę wchodzące w skład Grupy. Okresy użytkowania poszczególnych grup środków trwałych zostały przedstawione poniżej:

- grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową – 10 lat
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – pomiędzy 5 a 40 lat;
- urządzenia techniczne i maszyny – pomiędzy 2 a 15 lat;
- środki transportu – pomiędzy 3 a 8 lat;
- inne środki trwałe – pomiędzy 2 a 10 lat.

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

Powyższe okresy użytkowania oraz wartość końcową poszczególnych składników rzeczowych aktywów trwałych weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku finansowego i w przypadku, gdy oczekiwania różnią się od wcześniejszych szacunków, zmiany ujmuje się perspektywnie jako zmianę wartości szacunkowych.

Niskocenne środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3 500 zł, z wyjątkiem elektronarzędzi, mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym zostały nabyte, jeżeli tak przyjęte uproszczenie nie

zniekształca istotnie wyników finansowych i aktywów. Zakup jednorazowy większej ilości niskocennych środków trwałych może zostać ujęty i podlegać amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Spółka stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia. Rozpoczęcie amortyzacji składnika rzeczowych aktywów trwałych następuje w momencie gdy jest on dostępny do użytkowania przez co rozumie się doprowadzenie składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do użytkowania zgodnego z zamierzeniami kierownictwa. W praktyce, Spółka przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany składnik rzeczowych aktywów trwałych stał się dostępny do użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości.

Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżkę wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwalną.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

Na każdy dzień sprawozdawczy należy ocenić czy nie istnieją obiektywne przesłanki mogące wskazywać na możliwość odwrócenia odpisu. Ewentualne odwrócenie uprzednio ujętego odpisu aktualizującego ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji Pozostałe przychody operacyjne.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje się jako odrębny środek trwały (kryteria wskazano w sekcji Amortyzacja powyżej) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć.

Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

Wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad jednostką zależną nie jest amortyzowana i podlega corocznemu testowi na utratę wartości. W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości, wartość firmy przejęta w wyniku połączenia jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokacji dokonuje się dla tych ośrodków, bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z synergii połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała. Każdy ośrodek lub grupa ośrodków, do której alokowano wartość firmy reprezentuje najniższy poziom w jednostce, na którym wartość firmy jest monitorowana dla wewnętrznych celów zarządczych. Niemniej jednak pojedynczy ośrodek wypracowujący środki pieniężne nie może być większy niż segment operacyjny ustanowiony zgodnie z zasadami opisanymi w części *Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności*. Coroczny test na utratę wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została przypisana wartość firmy, jest przeprowadzany na koniec roku obrotowego. Test na utratę wartości polega na porównaniu wartości bilansowej OWŚP z jego wartością odzyskiwalną tj. wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

Prace badawcze obejmują nowatorskie i zaplanowane poszukiwanie rozwiązań podjęte z zamiarem zdobycia i przyswojenia nowej wiedzy naukowej i technicznej. Na etapie prac badawczych Spółka nie jest jeszcze w stanie udowodnić istnienia takiego składnika wartości niematerialnych, który będzie generował w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Prace rozwojowe stanowią praktyczne zastosowanie odkryć badawczych lub też osiągnięć innej wiedzy w planowaniu lub projektowaniu produkcji nowych lub znacznie udoskonalonych materiałów, urządzeń, produktów, procesów technologicznych, systemów lub usług, mające miejsce przed rozpoczęciem produkcji seryjnej lub zastosowaniem. Na etapie prac rozwojowych Spółka jest w stanie zidentyfikować taki składnik aktywów niematerialnych, który będzie generował w przyszłości korzyści ekonomiczne.

W przypadku trudności z wydzieleniem prac badawczych i prac rozwojowych w realizowanym projekcie, Spółka traktuje całość prac jako prace badawcze.

Prace badawcze nie prowadzą do powstania składnika majątkowego, w związku z tym koszty takich prac są ujmowane w kosztach okresu w momencie ich poniesienia, podobnie jak koszty prac rozwojowych, które nie spełniają kryteriów kapitalizacji.

Koszty prac rozwojowych podlegają kapitalizacji jako wartości niematerialne możliwość, z technicznego punktu widzenia, ukończenia składnika wartości niematerialnych tak, aby nadawał się do użytkowania lub sprzedaży.

Jako wartości niematerialne prezentowane jest też prawo wieczystego użytkowania gruntów.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów do użytkowania gruntów innej jednostki przez oznaczony w umowie czas otrzymane nieodpłatnie ujmowane jest jako składnik aktywów trwałych w wartości godziwej na dzień otrzymania prawa oraz jako przychody przyszłych okresów. Prawo takie podlega amortyzacji przez okres na jaki zostało ono przyznane. Równolegle przychody przyszłych okresów są rozliczane liniowo w okresie amortyzacji odnośnego prawa i ujmowane w pozycji *Pozostałe przychody operacyjne*.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte odpłatnie początkowo ujmuje się w wartości godziwej zapłaty oraz klasyfikuje jako wartość niematerialną i prezentuje w odrębnej pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej. Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte w transakcji połączenia przedsięwzięć początkowo ujmuje się w wartości godziwej ustalonej na dzień przejęcia.

Po początkowym ujęciu nabyte odpłatnie prawo wieczystego użytkowania gruntów koryguje się o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Prawo wieczystego użytkowania gruntów amortyzuje się drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej w okresie obowiązywania umowy użytkowania gruntu przy czym Spółka przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntów. Roczne odpisy amortyzacyjne ujmuje się w wyniku finansowym danego okresu.

Opłaty ponoszone z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ujmuje się w wyniku finansowym danego okresu którego dotyczą w kosztach podstawowej działalności operacyjnej.

LEASING

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

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

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

Opłaty z tytułu leasingu operacyjnego (z wyłączeniem kosztów takich usług jak ubezpieczenie czy konserwacja) ujmuje się w wyniku finansowym metodą liniową. Powyższe ma zastosowanie nawet wówczas, gdy wysokość opłat leasingowych dokonywane przez leasingobiorcę jest różna w różnych okresach trwania umowy leasingu. Oznacza to w szczególności, iż opłatę wstępną z tytułu leasingu operacyjnego ujmuje się początkowo jako czynne rozliczenia międzyokresowe. W późniejszym okresie opłatę wstępną ujmuje się liniowo przez okres leasingu w wyniku finansowym wraz z liniowym rozliczaniem wszystkich pozostałych opłat w danej umowie leasingu operacyjnego.

ZAPASY

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa spełniające poniższe kryteria:

- przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy;
- będące w trakcie produkcji przeznaczonej do sprzedaży lub
- mające postać materiałów lub surowców zużywanych w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług.

Do zapasów klasyfikuje się również nieruchomości w wyniku zmiany klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych, co następuje, gdy nabyte przez Grupę grunty przestają spełniać kryteria nieruchomości inwestycyjnej.

Za składnik zapasów nie uznaje się elementów składowanych na terenach budów o przeznaczeniu specyficznym dla danej budowy lub przetworzonych we własnym zakresie lub przez podwykonawcę, co do których nie jest pewne, iż w prosty sposób mogą zostać wykorzystane dla innych kontraktów lub sprzedane. Takie pozycje odnoszone są bezpośrednio w koszty kontraktu i włączane są tym samym do wyceny kontraktu według stopnia zaawansowania.

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.

Rozchód zapasów z wyjątkiem gruntów oraz zapasów nabytych na potrzeby działalności deweloperskiej, ustala się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło (FIFO). Rozchód gruntów oraz zapasów związanych z działalnością deweloperską takich jak mieszkania, lokale itp., ustala się metodą szczegółowej identyfikacji.

Spółka ujmuje odpisy aktualizujące wartość zapasów w oparciu o aktualne plany sprzedaży lub plany wykorzystania zapasów. Wartość odzyskiwalna netto jest szacowaną ceną sprzedaży netto zdefiniowaną powyżej (sekcja „wycena po początkowym ujęciu”).

Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujmuje się w wyniku finansowym danego okresu w pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować dostosowywanym składnikom aktywów, są aktywowane, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych składników.

Kapitalizację kosztów finansowania zewnętrznego przyporządkowanych do składników aktywów rozpoczyna się, gdy:

- ponoszone są nakłady na ten składnik aktywów;
- ponoszone są koszty finansowania zewnętrznego; oraz
- działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są w toku.

W przypadku działalności deweloperskiej, w ocenie Grupy powyższe warunki zostają łącznie spełnione w momencie rozpoczęcia prac na gruncie przeznaczonym na realizację inwestycji deweloperskiej (w tym także rozpoczęcia niezbędnych prac technicznych i administracyjnych poprzedzających przystąpienie do fizycznej budowy, takich jak pozyskiwanie pozwoleń) oraz otrzymania finansowania.

Aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego zaprzestaje się wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone co w ocenie Grupy ma miejsce w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIBEP mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, środki trwałe, wartości niematerialne.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie i środki pieniężne na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienne na określone kwoty środków pieniężnych, które są narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości np.:

- czeki i weksle obce płatne w terminie krótszym niż 3 miesiące;
- środki pieniężne w drodze (na dzień bilansowy), między różnymi rachunkami bankowymi podmiotów, w tym także środki pieniężne pobrane z rachunku bankowego podmiotu, za pośrednictwem bankomatu, na podstawie karty kredytowej;
- lokaty terminowe w banku o terminie zapadalności krótszym niż 3 miesiące;
- bony skarbowe, o terminie zapadalności do 3 miesięcy.

Na moment początkowego ujęcia środki pieniężne ujmuje się w wartości nominalnej zaś po początkowym ujęciu na dzień bilansowy środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. W przypadku ekwiwalentów środków pieniężnych – wartość nominalną bankowych lokat terminowych stanowi wartość środków pozostających do dyspozycji Grupy, która obejmuje również odsetki naliczone przez bank od lokat do dnia bilansowego.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyróżnia się głównie należności handlowe, należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, zaliczki udzielone na dostawy środków trwałych a także towarów, materiałów i usług oraz pozostałe należności niesklasyfikowane do innych linii aktywów.

Należności z tytułu dostaw i usług stanowią kwoty należne od klientów za sprzedane towary lub wykonane usługi w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności stanowiące aktywa finansowe zalicza się do kategorii „wyceniane wg zamortyzowanego kosztu” część *Instrumenty finansowe*).

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe wycenia się zgodnie z zasadami przedstawionymi dla tej kategorii w części *Instrumenty finansowe*.

Na moment początkowego ujęcia należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe ujmuje się w wartości godziwej. W przypadku należności krótkoterminowych wartość godziwa równa jest kwocie nominalnej.

Należności nie stanowiące aktywów finansowych wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty.

Po początkowym ujęciu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe wykazuje się według zamortyzowanego kosztu (odpowiadające kwocie wymagającej zapłaty w przypadku należności krótkoterminowych) pomniejszonego o utworzone odpisy aktualizujące.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka dokonuje wyceny oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z metodologią opisaną w punkcie „Instrumenty finansowe”. Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako pomniejszenie wartości bilansowej należności oraz drugostronnie jako obciążenie wyniku finansowego w odrębnej pozycji *Utrata/odwrócenie wartości aktywów finansowych*.

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Aktywa i zobowiązania kontraktowe powstają na skutek stosowania MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*.

Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Grupy, a Grupie przysługuje egzekwowlane prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Generalnie Spółka rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Grupę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości oraz umów o realizację projektu deweloperskiego na zlecenie inwestora z zastrzeżeniem,

iż elementu związanego ze sprzedażą gruntu nie uwzględnia się w przychodach i kosztach związanych z wykonaniem umowy (sprzedaż gruntu wykazywana jest jako *Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów*).

W przypadku przenoszenia przez Grupę kontroli w miarę upływu czasu przychody ustala się metodą stopnia zaawansowania. Spółka określa stopień zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie udziału kosztów, poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu, w szacowanych łącznych kosztach umowy. W uzasadnionych charakterem umowy przypadkach Spółka może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania handlowe są zobowiązaniami przypadającymi do zapłaty za dobra lub usługi, które zostały dostarczone lub wykonane oraz zostały zafakturowane lub ich dostarczenie zostało potwierdzone w inny formalny sposób z dostawcą. Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego (faktoringu odwróconego, confirmingu – finansowanie dostaw, itp.) traktowane są jako zobowiązania handlowe.

Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, zaliczki otrzymane na dostawy oraz inne zobowiązania o podobnym charakterze.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania zalicza się do „zobowiązań finansowych” i wycenia zgodnie z polityką przedstawioną w części *Instrumenty finansowe*.

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.

TRANSAKcje I SALDA W WALUCIE OBCEJ

Transakcje wyrażone w walutach obcych ujmowane są w walucie funkcjonalnej przy zastosowaniu średniego kursu ogłoszonego przez Bank Centralny z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji. Pozycje pieniężne aktywów i zobowiązań wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według kursu obowiązującego na ten dzień (w szczególności dla jednostek które mają walutę funkcjonalną złoty polski („PLN”, „zł”) przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień). Różnice kursowe, wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych, ujmowane są w przychodach lub kosztach finansowych, za wyjątkiem przypadku gdy stanowią korektę kosztów finansowania zewnętrznego (dalsza polityka części Koszty finansowania zewnętrznego).

Zrealizowane różnice kursowe dotyczące należności, zobowiązań z działalności operacyjnej Grupy oraz wymiany walut ujmuje się w przychodach lub kosztach operacyjnych. Niezrealizowane różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej oraz pozostałe zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych a prezentuje per saldo odpowiednio w pozycji Przychody finansowe lub Koszty finansowe.

Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań (w tym zaliczki na dostawy) wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według kursu z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji (w szczególności dla jednostek które mają walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu poprzedzającym dokonanie transakcji). Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej, wyceniane według wartości godziwej, są przeliczane według kursu z dnia oszacowania wartości godziwej (w szczególności dla jednostek które mają walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień szacowania wartości godziwej).

KAPITAŁY WŁASNE

Na kapitał własny wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej składają się przede wszystkim kapitał podstawowy, różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych, pozostałe kapitały:

kapitał zapasowy w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny, kapitał z aktualizacji wyceny, kapitały rezerwowe oraz zyski zatrzymane. Klasyfikacja do odpowiedniej grupy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odbywa się z uwzględnieniem dedykowanych uchwał oraz wewnętrznych regulacji Grupy.

Kapitał podstawowy Grupy odpowiada wartości wyemitowanych i zarejestrowanych akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych ujmowanych według wartości nominalnej zgodnie z regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych (KSH) oraz Statutem jednostki dominującej.

Kapitał tworzony zgodnie z wymogami KSH nie podlega dystrybucji ale może zostać przeznaczony na pokrycie strat jednostki.

Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych ujmuje się jako odrębny składnik kapitału własnego Grupy zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w części Informacje ogólne.

Pozostałe kapitały obejmują w szczególności:

- kapitał z aktualizacji;
- kapitał rezerwowy;
- kapitał zapasowy;
- kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny nominalnej.

Zyski (straty) zatrzymane składają się z zatrzymanego zysku (straty) z lat ubiegłych oraz zysku (straty) bieżącego netto.

Udziały niesprawujące kontroli to kapitał ustalony zgodnie z zasadami przedstawionymi w części *Zasady konsolidacji*.

Kapitał podstawowy na moment początkowego ujęcia prezentowany jest w wartości nominalnej.

Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału i wykazuje jako należność jeżeli Spółka ma bezwarunkowe roszczenie o dokonanie wpłat przez akcjonariusza.

Dopłaty do kapitału w jednostce wnoszącej dopłaty prezentowane są w jej jednostkowym sprawozdaniu finansowym jako aktywa finansowe w jednostkach zależnych. W sytuacji gdy dopłaty są wnoszone do jednostki należy rozważyć zgodnie z MSR 36 czy nie wystąpiły przesłanki utraty wartości aktywów finansowych z tytułu dopłat i w razie wystąpienia przesłanek przeprowadzić zgodnie z MSR 36 test na utratę wartości. W przypadku stwierdzenia utraty wartości spółka ujmuje w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych. W jednostce otrzymującej dopłaty tworzony jest kapitał rezerwowy z dopłat i w sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowany jest jako pozostałe kapitały. Wykazywane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

Jeśli Spółka nabywa własne instrumenty kapitałowe, to instrumenty te (nabyte akcje własne) ujmuje się w odrębnej linii kapitału własnego ze znakiem ujemnym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, z wyjątkiem sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych. W takim przypadku skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub unieważnienie własnych instrumentów kapitałowych przez Grupę nie powoduje ujęcia w skonsolidowanym wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym. Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę będącą członkiem Grupy. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wyśięgowanie wartości akcji/udziałów własnych w korespondencji z innymi liniami kapitałów np.: kapitał podstawowy, kapitał przeznaczony na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami wspólników/akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia własnych instrumentów kapitałowych. Z punktu widzenia jednostkowego sprawozdania finansowego spółki zależnej, która nabywa akcje jednostki dominującej, nabyte akcje stanowią aktywa finansowe, które ujmuje się zgodnie z polityką rachunkowości przedstawiona w punkcie *Aktywa finansowe*.

Zobowiązanie z tyt. uchwalonej wypłaty dywidendy ujmowane jest w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy jako pomniejszenie kapitału własnego.

U otrzymującego dywidendę, ujmowany jest przychód oraz należność w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy.

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

POŻYCZKI, KREDYTY BANKOWE I 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,
- pochodne instrumenty finansowe wykorzystane w rachunkowości zabezpieczeń,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, akcji,
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami,
- pozostałe zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe ujmuje się zgodnie z zasadami opisanymi w części *Instrumenty finansowe*.

REZERWY

Rezerwy to wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów jednostki, których kwota lub termin zapłaty są niepewne.

Rezerwy tworzy się w wysokości odpowiadającej szacowanym nakładom niezbędnym do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy. Najbardziej właściwym szacunkiem nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku jest kwota, jaką - zgodnie z racjonalnymi przesłankami - Spółka zapłaciłaby, na dzień bilansowy, wykonując ten obowiązek lub za jaką przeniosłaby ten obowiązek na stronę trzecią.

W przypadku, gdy oczekiwany wpływ zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość rezerwy ustala się poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy procentowej odzwierciedlającej aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego typu zobowiązań. Późniejsze zwiększenie rezerwy wynikające z upływu czasu odzwierciedlające odwrócenie dokonanego dyskontowania ujmuje się w kosztach finansowych. W kwocie tworzonej rezerwy uwzględnia się również zdarzenia przyszłe, które mogą wpłynąć na wysokość kwoty niezbędnej do wypełnienia przez Grupę obowiązku, jeżeli istnieją wystarczające i obiektywne dowody na to, że zdarzenia te nastąpią.

REZERWA NA NAPRAWY GWARANCYJNE

Rezerwę tworzy się w związku z obowiązkami gwarancyjnymi ciążącymi na Grupie wynikającymi z realizowanych usług budowlanych. Wartość rezerwy ustala się na podstawie doświadczenia Grupy w zakresie ilości dokonywanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady rezerwę tworzy się w wysokości 0,5% przychodów netto wynikających z poszczególnych umów budowlanych. Wyjątek stanowi budownictwo modułowe, gdzie rezerwę tworzy się do wysokości 2% przychodów netto. W uzasadnionych przypadkach, na podstawie decyzji Zarządu, rezerwę tworzy się w indywidualnie ustalonej wysokości, która może odbiegać od wskazanych powyżej ram.

REZERWA NA NAPRAWY Z TYTUŁU UDZIELONEJ RĘKOJMI DEWELOPERA

W przypadku realizacji projektów deweloperskich Spółka zobowiązana jest do udzielenia rękojmi za wady sprzedawanych wyrobów gotowych. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na oszacowane koszty wykonania obowiązku w zakresie rękojmi. Wartość rezerwy wylicza się według następującej formuły:

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R – oznacza wartość rezerwy w złotych

P_i – jest to szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji i/lub rękojmi przez generalnego wykonawcę

W_i – to szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł) zarówno z tytułu rękojmi jak i tego produktu.

Wartość wskaźnika W jest szacowana przez Dział Realizacji i zatwierdzana przez Kierownika Jednostki.

Przedmiotową rezerwę tworzy się na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie i ujmuje drugostronnie w kosztach sprzedaży.

REZERWA NA STRATY NA KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka łącznych szacowanych kosztów nad łącznymi szacowanymi przychodami) obciąża koszty okresu i wykazywana jest w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług.

REZERWA NA SZACOWANE KOSZTY ZAKOŃCZENIA PROJEKTU DEWELOPERSKIEGO

Na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji Spółka szacuje wartość kosztów niezbędnych do poniesienia przed zakończeniem projektu deweloperskiego. Powyższe dotyczy w szczególności kosztów usług podwykonawców, które na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie zostały wykonane.

REZERWA NA SPRAWY SPORNE

W przypadku postępowań sądowych przeciwko Grupie dział prawny oraz zewnętrzne kancelarie obsługujące Grupę w porozumieniu z Zarządem dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi postępowaniami i na tej podstawie podejmowana jest decyzja o konieczności ujęcia rezerwy na sprawy sporne.

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, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

POZOSTAŁE REZERWY

Spółki Grupy mogą tworzyć też rezerwy na badanie sprawozdań finansowych, koszty pozostałe lub inne zgodnie z decyzją Zarządu.

Zasadniczo rezerwy drugostronnie ujmuje się w ciężar kosztów bieżącego okresu. Wyjątek stanowią rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego.

Rezerwę na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego drugostronnie ujmuje się jako składnik zapasów. W momencie sprzedaży odnośnych wyrobów gotowych podlega ona przeniesieniu (razem z kosztem sprzedawanego wyrobu gotowego) do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów i usług. Odpis ustala się proporcjonalnie do udziału sprzedanych wyrobów gotowych w łącznych kosztach realizowanej inwestycji.

Ewidencja księgową pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

- zwiększeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na koszty podwykonawców, na naprawy gwarancyjne, budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zwiększeniu kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu rękojmi dewelopera;
- zwiększeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli dotyczą one pośrednio działalności operacyjnej i finansowej Grupy lub dotyczą one zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczącej kontraktów przekazanych do serwisu.

W identyczny sposób podwyższa się wysokość rezerw, jeżeli wzrosło ryzyko wykonania obowiązku.

Wykorzystanie rezerwy następuje w związku z powstaniem zobowiązania, na które była utworzona. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona.

Zamiana rezerwy na zobowiązanie, wobec przekształcenia się przewidywanego ryzyka wykonania obowiązku w pewność, powoduje zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązań.

Rozwiązanie części lub całości niewykorzystanej rezerwy w przypadku zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego jej tworzenie, na dzień, na który okazała się zbędna, polega na zmniejszeniu stanu rezerwy oraz:

- zmniejszeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zmniejszeniu kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu udzielonej rękopmi dewelopera;
- zmniejszeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli rezerwa dotyczy pośrednio działalności operacyjnej, finansowej lub zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów przekazanych do serwisu.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Spółka zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze”, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. Zobowiązanie do wniesienia składek do programu emerytalnego jest ujmowane jako koszt świadczeń pracowniczych obciążający wynik finansowy okresu, w którym pracownicy świadczyli pracę. W układzie rodzajowym powyższe koszty ujmuje się jako ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, za wyjątkiem świadczeń które zostały aktywowane w składnikach rzeczowych aktywów trwałych lub zapasach.

Pracownicy spółek Grupy uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Świadczenie to klasyfikowane jest jako program określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Rezerwa z tego tytułu szacowana jest przez aktuarusza metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmuje się w wyniku finansowym lub aktywuje w zapasach, jeżeli zmiany te dotyczą pracowników produkcji.

Spółka tworzy rezerwy w wysokości przewidzianych płatności dla pracowników z tytułu krótkoterminowych premii pieniężnych, jeśli Spółka jest prawnie lub zwyczajowo zobowiązana do takich wypłat na podstawie usług świadczonych przez pracowników w przeszłości, a zobowiązanie to może zostać wiarygodnie oszacowane.

W szczególności Spółka tworzy następujące rezerwy z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych:

- 1) rezerwa z tytułu realizacji zadań rzeczowych;
- 2) rezerwa z tytułu premii obiektowych;
- 3) rezerwa z tytułu premii miesięcznych;
- 4) rezerwa z tytułu nagród rocznych;
- 5) rezerwa z tytułu rocznych premii menedżerskich;
- 6) rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
- 7) rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

Podstawę wyliczenia rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów stanowi zestawienie liczby niewykorzystanych, na dzień bilansowy, dni urlopu w przez pracowników. Wysokość rezerwy przypadającej na pracownika ustala się na podstawie iloczynu liczby niewykorzystanych dni urlopu danego pracownika oraz jej/jego dziennego wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS pracodawcy.

Rezerwy na premie dla pracowników ujmuje się, gdy:

- jednostka ma aktualny prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania takich płatności w wyniku spełnienia określonych kryteriów oraz
- możliwy jest wiarygodny szacunek takiej rezerwy. Przykładowo: rezerwa z tytułu premii obiektowych ujmowana jest z chwilą gdy staje się prawdopodobne, że dany kontrakt zostanie zakończony z sukcesem, a premie obiektowe będą należne pracownikom. W wycenie rezerwy uwzględnia się fakt, iż część pracowników może odejść nie uzyskując prawa do otrzymania płatności.

Zasadniczo powyższe rezerwy tworzy się w ciężar kosztów okresu. Wyjątek stanowią rezerwy dotyczące pracowników produkcji, które aktywuje się jako koszt wytworzenia zapasu.

ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień sprawozdawczy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów, bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu, w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku ujmowane są do wysokości odzwierciedlającej do której jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty w przyszłości dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień sprawozdawczy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień sprawozdawczy. W przypadku opodatkowanej działalności zagranicznej prowadzonej w ramach jednego podmiotu np.: oddział zagraniczny, przedstawicielstwo, na potrzeby kalkulacji podatku odroczonego stosowana jest uproszczona stawka podatkowa odpowiednia dla rezydencji podatkowej podmiotu.

Podatek dochodowy ujmowany jest w wyniku finansowym za wyjątkiem gdy podatek dochodowy dotyczy pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach – wówczas ujmowany jest w pozostałych całkowitych dochodach a pozycji ujmowanych w kapitale własnym – ujmowany jest bezpośrednio w kapitale własnym .

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwość wyegzekwowania tytułu prawnego do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego dotyczy tego samego podatnika i jest nałożony przez ten sam organ podatkowy.

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień sprawozdawczy.

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Czynne rozliczenia międzyokresowe, to wydatki poniesione na dzień bilansowy, stanowiące koszty przyszłych okresów. Ujęcia w pozycji dokonuje się, jeżeli poniesione koszty dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego. Pozycję rozliczeń międzyokresowych stanowią m.in. ubezpieczenia, gwarancje, VAT rozliczany strukturą, jak również inne koszty spełniające powyższą definicję.

Bierne rozliczenia międzyokresowe są zobowiązaniami przypadającymi do zapłaty za towary lub usługi, które zostały otrzymane/wykonane, ale nie zostały zafakturowane lub formalnie uzgodnione z dostawcą. W szczególności bierne rozliczenia międzyokresowe obejmują koszty podwykonawców, które na dzień bilansowy nie zostały zafakturowane. Rozliczenia te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są wykazywane w pasywach w pozycji *Rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne*.

Rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się początkowo w wysokości kwoty zapłaconej. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych mogą następować stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczania powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów.

Aby rozliczyć koszty w czasie, konieczne jest spełnienie wymogu zaliczenia ich do aktywów Grupy, a więc musi być pewne, że dany składnik aktywów przyniesie Grupie w przyszłości korzyści ekonomiczne.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Przychody przyszłych okresów stanowią otrzymane środki tytułem świadczeń, które zostaną wykonane w kolejnych okresach sprawozdawczych, co spowoduje powstanie tytułu do rozpoznania odpowiednich przychodów. Rozliczanie ich w czasie ma na celu utrzymanie zasady współmierności przychodów i kosztów. Spółka klasyfikuje w pozycji przychody przyszłych okresów:

- zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej;
- opłaty początkowe wnoszone przez najemców w trakcie budowy nieruchomości inwestycyjnych;
- dotacje;
- odsetki wekslowe rozliczane w czasie;
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymanego nieodpłatnie.

Zaliczki deweloperskie oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w okresie budowy nieruchomości deweloperskich ujmowane są początkowo w wartości nominalnej otrzymanych środków pieniężnych. Zaliczki deweloperskie stanowią element ceny sprzedaży i wpływać będą na wynik finansowy w momencie ujęcia przychodu ze sprzedaży. Dotacje otrzymane w środkach pieniężnych ujmuje się w wartości nominalnej natomiast dotacje niepieniężne ujmuje się w wartości godziwej. Dotacje ujmuje się jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana oraz jednostka spełni kryteria otrzymania takiej dotacji. Zaliczone do przychodów przyszłych okresów dotacje do rzeczowych aktywów trwałych oraz prac rozwojowych ujmowane są stopniowo w wyniku finansowym, drogą równych odpisów przez szacowany okres użytkowania danego aktywa. Dotacje do kosztów, ujmowane są jako przychód w okresie w którym jednostka ujmuje koszt, który dana dotacja ma kompensować.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Segmenty operacyjne Grupy stanowią część składową Grupy, angażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty a jej wyniki podlegają regularnemu przeglądowi przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji zaś wyniki dokonanego przeglądu wykorzystywane są do podejmowania decyzji o alokacji zasobów do poszczególnych segmentów. Wyodrębnione na podstawie sprawozdań wewnętrznych segmenty operacyjne podlegają okresowym przeglądom dokonywanym przez głównego decydenta operacyjnego – zarząd jednostki dominującej.

Segmenty operacyjne wykazujące podobieństwo w długoterminowych wynikach finansowych i właściwościach gospodarczych mogą podlegać agregacji w segmenty sprawozdawcze o ile zostaną spełnione kryteria jakościowe oraz spełnione zostaną progi ilościowe. W ramach kryteriów jakościowych segmenty operacyjne muszą być do siebie podobne w każdym z poniższych aspektów:

- rodzaj oferowanych produktów i usług;
- rodzaj procesu produkcyjnego;
- rodzaj lub grupy klientów będących nabywcami oferowanych dóbr lub usług;
- metody stosowane przy dystrybucji produktów lub świadczenia usług;
- rodzaj środowiska regulacyjnego (o ile ma to zastosowanie).

Segmenty operacyjne wykazuje się odrębnie jeżeli spełniony zostanie którykolwiek z poniżej wymienionych progów ilościowych:

- wykazywane przychody segmentu (zarówno te generowane ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych jak również w ramach wymiany pomiędzy segmentami) stanowią 10 lub więcej procent łącznych zewnętrznych i wewnętrznych przychodów wszystkich segmentów operacyjnych;

- wykazywany w wartości bezwzględnej zysk lub strata segmentu stanowi 10 lub więcej procent większej z poniższych wartości bezwzględnych: połączonego zysku wszystkich segmentów operacyjnych, które nie wykazały straty; oraz połączonej straty wszystkich segmentów, operacyjnych, które wykazały stratę;
- aktywa przypisane do segmentu stanowią 10 lub więcej procent ogółu aktywów.

Jeżeli łączne przychody zewnętrzne, które można przyporządkować do segmentów operacyjnych, stanowią mniej niż 75 procent skonsolidowanych przychodów Grupy wówczas wyodrębnia się dodatkowe segmenty objęte obowiązkiem sprawozdawczym, nawet jeśli nie osiągają one 10 procentowych progów określonych powyżej. Powyższe podejście stosuje się aż do momentu, kiedy przychody z segmentów objętych obowiązkiem sprawozdawczym osiągną przynajmniej 75 procent skonsolidowanych przychodów Grupy.

Dane na temat przychodów, kosztów, aktywów i zobowiązań segmentów prezentuje się zgodnie z informacjami przedstawianymi regularnie kluczowemu decydentowi operacyjnemu.

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych brutto z danego okresu, powstałymi w wyniku zwykłej działalności Grupy, skutkującymi zwiększeniem kapitału własnego, innym niż zwiększenie kapitału wynikającego z wpłat akcjonariuszy. Do przychodów zalicza się jedynie otrzymane lub należne wpływy korzyści ekonomicznych, dlatego też nie stanowią przychodów Grupy kwoty zbierane w imieniu osób trzecich (np. podatek od towarów i usług). Ponadto przychody wykazuje się po pomniejszeniu o ewentualne zwroty, rabaty i opusty.

Spółka ujmuje przychody z uwzględnieniem opisanego poniżej modelu 5 kroków. Model ten może być stosowany dla pojedynczych umów lub w do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, iż wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia).

Identyfikacja umowy z klientem

Umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zatwierdziły ją i są zobowiązane do wypełnienia wynikających z niej obowiązków;
- jednostki są w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- jednostki mogą zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają być przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną, tzn. oczekuje się zmiany ryzyka, momentu realizacji lub kwoty przyszłych przepływów pieniężnych w wyniku zawarcia umowy;
- jest prawdopodobne, że jednostka otrzyma wynagrodzenie, do którego będzie uprawniona w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W zakresie portfela umów o podobnych cechach Spółka Grupy dokonują oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikują jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Określenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży, opłaty paliwowej, akcyzy).

Przy ustalaniu ceny transakcji Spółka bierze pod uwagę wszystkie poniższe czynniki:

- zmienne wynagrodzenie

- warunki ograniczające ujęcie zmiennych elementów wynagrodzenia
- istnienie znaczącego elementu finansowania
- wynagrodzenie w formie niepieniężnej
- wynagrodzenie płacone nabywcy.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodów w momencie spełnienia (lub w trakcie spełnienia) zobowiązań do wykonania świadczenia

Zobowiązania do spełnienia świadczenia może być spełnione w miarę upływu czasu lub w określonym momencie. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienie istotnych ryzyk na klienta w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. W działalności developerskiej za moment spełnienia świadczenia uznaje się moment podpisania protokołu odbioru i otrzymania kluczy do mieszkania. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia.

Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Grupy, a Grupie przysługuje egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Generalnie Spółka rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Grupę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości oraz umów o realizację projektu developerskiego na zlecenie inwestora z zastrzeżeniem, iż elementu związanego ze sprzedażą gruntu nie uwzględnia się w przychodach i kosztach związanych z wykonaniem umowy (sprzedaż gruntu wykazywana jest jako *Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów*).

W przypadku przenoszenia przez Grupę kontroli w miarę upływu czasu przychody ustala się metodą stopnia zaawansowania. Spółka określa stopień zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie udziału kosztów, poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu, w szacowanych łącznych kosztach umowy. W uzasadnionych charakterem umowy przypadkach Spółka może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod.

Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku umowy wówczas przychody ujmuje się do wysokości poniesionych kosztów, co do których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania przy czym koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka łącznych szacowanych kosztów nad łącznymi szacowanymi przychodami) obciąża koszty okresu i wykazywana jest w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług.

W sytuacji, kiedy wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu przekracza przychody zafakturowane powstają różnicę ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje aktywa w pozycji *Aktywa kontraktowe*. Natomiast jeżeli wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu jest niższa niż przychody zafakturowane powstają różnicę ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje zobowiązanie w pozycji *Zobowiązania kontraktowe*.

W sprawozdaniu finansowym Grupy wykazuje się następujące pozycje przychodów z działalności operacyjnej:

- 1) Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług,
- 2) Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów,
- 3) Pozostałe przychody operacyjne

przy czym pozostałe przychody operacyjne nie stanowią przychodów podstawowej działalności operacyjnej. Do produktów i usług sprzedawanych przez Grupę zalicza się w szczególności: sprzedaż usług budowlanych, sprzedaż deweloperską w tym usługi zastępstwa inwestorskiego i komercjalizacji, sprzedaż związaną z budownictwem modułowym, sprzedaż usług pozostałych oraz sprzedaż wyrobów. Jednocześnie jako zmniejszenie przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług ujmuje się naliczone przez odbiorców usług Grupy w trakcie realizacji projektu kary i odszkodowania.

W przychodach ze sprzedaży ujmuje się też zrealizowane różnice kursowe dotyczące transakcji z odbiorcami oraz wynik realizacji instrumentów pochodnych jeżeli pozycja zabezpieczana miała wpływ na przychody ze sprzedaży, a także dyskonto należności z tytułu kaucji.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów obejmują w szczególności sprzedaż gruntów, na których Spółka nie realizuje projektów deweloperskich, sprzedaż mieszkań zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, sprzedaż dokumentacji projektowych zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, oraz sprzedaż innych aktywów sklasyfikowanych jako materiały.

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują koszty i przychody związane w sposób pośredni z działalnością operacyjną jednostki, w szczególności przychody i koszty związane z:

- utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących wartości rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, należności, pożyczek, instrumentów kapitałowych, środków pieniężnych oraz zapasów;
- zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych;
- utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw ujmowanych w kosztach wytworzenia, kosztach sprzedaży lub kosztach zarządu,
- otrzymanymi lub naliczonymi karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu oraz poniesionymi i otrzymanymi kosztami sądowymi
- z tytułu obciążeń karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu,
- przychodami z tytułu kaucji gwarancyjnych;
- przychodami z leasingu operacyjnego oraz wynikiem na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych będących przedmiotem leasingu zwrotnego o charakterze leasingu operacyjnego;
- zyski lub straty powstałe w związku z przekwalifikowaniem nieruchomości inwestycyjnych z / do zapasów;
- otrzymane dotacje do przychodów oraz kosztów;
- kosztami składek członkowskich;
- zyskiem powstałym na okazjnym nabyciu;
- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- aktualizacją wartości aktywów finansowych
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Grupy.

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody i koszty finansowe obejmują przede wszystkim pozycje przychodów i kosztów związanych z finansowaniem działalności Grupy.

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy obejmują w szczególności:

- zyski z tytułu różnic kursowych netto powstające wyłącznie na zobowiązaniach związanych z finansowaniem działalności (pożyczki, kredyty, obligacje, leasing finansowy itp.);
- zyski z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- odsetki od należności, udzielonych pożyczek oraz od środków zgromadzonych w formie lokat bankowych;
- zyski z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych rozrachunków;
- przychody z tytułu odwijania oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta należności;
- przychody z wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;
- zyski z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na przychody finansowe;

- nieefektywną część zysków związanych z instrumentami zabezpieczającymi.

Koszty finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy, obejmują w szczególności:

- odsetki od kredytu bankowego w rachunku bieżącym;
- odsetki od krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek, kredytów, dłużnych instrumentów finansowych i innych źródeł finansowania;
- odwijanie oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta od zobowiązań długoterminowych;
- straty z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach będących źródłem finansowania działalności Grupy;
- straty z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- straty z realizacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;;
- straty z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na koszty finansowe;
- nieefektywną część strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi;
- koszty emisji obligacji finansujących działalność Grupy (koszty te stanowią element kosztu odsetkowego naliczonego przy zastosowanie efektywnej stopy procentowej).

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią, zgodnie z którą wynik brutto koryguje się o skutki transakcji niepieniężnych, o czynne i bierno rozliczenia międzyokresowe przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej oraz o pozycje przychodów i kosztów związanych z przepływami pieniężnymi z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Spółka klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, gdyż wynikają one głównie z inwestycji podjętych przez Grupę. Odsetki zapłacone wykazuje się natomiast w działalności finansowej, gdyż stanowią one w szczególności element kosztu finansowania.

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wykazuje się saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez uwzględniania skutków okresowej wyceny środków pieniężnych i ich ekwiwalentów denominowanych w walutach obcych pomniejszone o zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym. Jednocześnie w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w odrębnej pozycji, ujawnia się wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w stosunku do których Spółka posiada ograniczone prawo dysponowania.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Spółka posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

- inwestycje w innych jednostkach;
- certyfikaty inwestycyjne;
- obligacje;
- instrumenty pochodne
- należności z tytułu dostaw i usług;
- pożyczki udzielone;
- weksle otrzymane;
- kaucje z tytułu umów o budowę (tj. kaucje zatrzymane przez odbiorców usług budowlanych);
- aktywa kontraktowe;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- inne należności finansowe.

Spółka ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

W momencie początkowego ujęcia wszystkie instrumenty finansowe wyceniane są w wartości godziwej.

Aktywa finansowe będące instrumentami dłużnymi są klasyfikowane, jako wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej na podstawie:

- modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi

- oraz
- charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych.

Instrumenty dłużne wycenia się po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba warunki tj.:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umów, oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Instrument dłużny jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba warunki tj.:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych, oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Wszystkie pozostałe instrumenty dłużne są po początkowym ujęciu wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Niezależnie od powyższego Zarząd może zaklasyfikować aktywo finansowe do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli taka klasyfikacja ogranicza lub eliminuje niespójność w zakresie wyceny lub ujmowania.

Instrumenty pochodne nie objęte rachunkowością zabezpieczeń wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty kapitałowe (udziałowe)

Wszystkie aktywa finansowe, które nie są przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej:

- przez inne całkowite dochody lub
- przez wynik finansowy.

Wybór dokonywany jest w odniesieniu do każdego instrumentu oddzielnie.

Instrumenty kapitałowe mogą być wyceniane w wartości godziwej przez inne dochody całkowite, jednak taka klasyfikacja nie może być zmieniana.

Dywidendy otrzymane z tych inwestycji rozpoznawane są w wyniku finansowym, chyba, że stanowią odzyskanie części kosztu początkowego tej inwestycji. Zmiany wartości godziwej ujmuje się w innych całkowitych dochodach, bez możliwości przeklasyfikowania wcześniejszych zysków i strat pomiędzy rachunkiem zysków i strat a innymi całkowitymi dochodami.

Instrumenty kapitałowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Nienotowane instrumenty kapitałowe wycenia się w wartości godziwej, nawet jeśli ich wartość godziwa nie może być wiarygodnie ustalona.

Instrumenty dłużne

MSSF 9 wyróżnia trzy kategorie instrumentów dłużnych: wyceniane według zamortyzowanego kosztu, według wartości godziwej przez inne całkowite dochody i według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja zależy od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od tego, czy umowne przepływy pieniężne to wyłącznie płatności kapitału i odsetek, tzw. test SPPI.

Test SPPI uznawany jest za zdany gdy przepływy pieniężne stanowią wyłącznie kapitał i odsetki. Zgodnie z podstawowymi warunkami umowy kredytowej mogą obejmować wartość pieniądza w czasie, ryzyko kredytowe, ryzyko płynności, koszty administracyjne, marża zysku. Natomiast test uważa się za niezdany gdy ekspozycja nie jest narażona na ryzyka i zmienności niezwiązane z podstawowymi warunkami umowy kredytowej, np. ekspozycja narażona na zmienność cen akcji lub surowców, oprocentowanie aktywa wyrażone mnożnikiem stopy bazowej, obligacje zamienne na akcje po ustalonej cenie odbiegającej od rynkowej.

Składniki aktywów finansowych, które nie przejdą testu przepływów pieniężnych ujmowane są w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Model biznesowy jednostki oznacza sposób, w jaki jednostka zarządza swoimi aktywami finansowymi w celu wypracowywania przepływów pieniężnych oraz tworzenia wartości dla spółki. Model biznesowy jednostki określa, czy przepływy pieniężne będą pochodziły z pobierania umownych przepływów pieniężnych, sprzedaży aktywów finansowych, czy z obu tych źródeł.

Jeżeli instrument finansowy jest utrzymywany w celu pobierania przepływów pieniężnych, może być zaklasyfikowany jako wyceniany według zamortyzowanego kosztu tylko jeżeli dodatkowo spełnia wymóg wyłącznie płatności kapitału i odsetek. Instrumenty dłużne mogą być klasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełniają wymóg wyłącznie płatności kapitału i odsetek (SPPI) i są utrzymywane w portfelu, w którym spółka utrzymuje zarówno aktywa w celu pobierania przepływów pieniężnych, jak i sprzedaje aktywa. Aktywa finansowe nie zawierające przepływów pieniężnych, które pochodzą wyłącznie z płatności kapitału i odsetek (SPPI), muszą być wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie gdy:

- a) prawa umowne do przepływów pieniężnych z aktywa finansowego wygasły lub
- b) aktywo finansowe zostało przeniesione i transfer ten kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania (poprzez transfer ryzyk i korzyści wynikających z własności).

W momencie zaprzestania ujmowania w całości składnika aktywów finansowych różnicę pomiędzy wartością księgową a otrzymaną zapłatą (w tym wszelkich nowo uzyskanych aktywów po odliczeniu wszelkich nowo zaciągniętych zobowiązań) ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Aktywo finansowe utraciło wartość z uwagi na ryzyko kredytowe, gdy wystąpiło jedno lub więcej zdarzeń, które mają niekorzystny wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne z tego aktywa finansowego. Za obiektywne dowody na utratę wartości aktywa finansowego z uwagi na ryzyko kredytowe uznaje się:

- a) znaczące trudności finansowe po stronie emitenta/odbiorcy
- b) znaczące naruszenie warunków umowy, np. zwlekanie z zapłatą lub brak spłat odsetek lub kapitału
- c) przyznanie pożyczkobiorcy/odbiorcy przez Grupę, ze względów związanych z trudnościami finansowymi pożyczkobiorcy, udogodnienia, którego pożyczkodawca w innym przypadku nie brałby pod uwagę
- d) wysokie prawdopodobieństwo, że pożyczkobiorca/odbiorca/emitent ogłosi upadłość lub przystąpi do innego rodzaju reorganizacji finansowej
- e) zanik aktywnego rynku na dany składnik aktywów finansowych, ze względu na trudną sytuację finansową
- f) zakup lub powstanie aktywa finansowego z dużym dyskontem świadczącym o poniesieniu strat kredytowych.

Pojedyncze oddzielne zdarzenie nie musi jeszcze świadczyć o utracie wartości aktywów, każdy przypadek jest analizowany indywidualnie.

Utrata wartości

Zastosowanie MSSF 9 zasadniczo zmienia podejście do utraty wartości aktywów finansowych poprzez odejście od koncepcji straty poniesionej wynikającej z MSR 39 na rzecz straty oczekiwanej niezależnie od tego czy wystąpiły przesłanki utraty wartości czy nie.

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucji gwarancyjnych Spółka zastosowała dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Model wykorzystuje dane o fakturach wystawionych w ciągu 2-5 lat przed datą analizy w celu stworzenia macierzy odpisów, która ustala współczynniki niewypełnienia zobowiązania dla określonych opóźnień płatności, tj. okresów przeterminowania. Współczynniki niewypełnienia zobowiązania użyte są następnie do obliczenia oczekiwanych strat kredytowych dla całego jednorodnego portfela należności.

Z uwzględnieniem powyższej metodologii kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych wartość należności aktualizowana może być też indywidualnie w przypadku, gdy z indywidualnej oceny Zarządu ryzyko nieściągalności jest znaczące, w szczególności w odniesieniu do:

- należności od kontrahentów postawionych w stan likwidacji lub upadłości,
- należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a wg oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności umownej jest obciążona znaczącym ryzykiem.

W wyniku indywidualnej analizy, gdy mimo znaczącego przeterminowania należności Spółka posiada wiarygodną deklarację płatności kontrahenta, utworzenie odpisu może być wstrzymane.

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo niewypełnienia zobowiązania na datę początkowego ujęcia i na datę bilansową. Jest to oparte na porównaniu danych finansowych pożyczkobiorcy na dzień udzielenia pożyczki i na dzień bilansowy oraz uwzględnia dodatkowe informacje wynikające z odpowiedzi na pytania uzupełniające będące częścią modelu. Moduł proponuje klasyfikację ekspozycji do jednego z trzech stopni (1-3) modelu oczekiwanych strat kredytowych. W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o: (1) indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu; (2) harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

Spółka szacuje też oczekiwane straty kredytowe dotyczące aktywów kontraktowych, przy zastosowaniu współczynnika niewypłacalności obliczonego dla należności z pierwszego przedziału przeterminowania.

Ponadto, MSSF 9 „Instrumenty finansowe” zmienił zapis MSR 1 i w związku z tym od 1 stycznia 2018 roku wymagana jest odrębna prezentacja utraty wartości należności w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Przed wydzieleniem pozycja ta prezentowana była jako łączna pozycja w pozostałych kosztach operacyjnych.

Zobowiązania finansowe

Przy początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wykazuje się według kosztu, który jest wartością godziwą otrzymanego za nie wynagrodzenia. Koszty transakcji są ujęte w początkowym ujęciu zobowiązań finansowych (z wyłączeniem zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat). Nie dotyczy to zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej poprzez wynik finansowy.

Po początkowym ujęciu, wszelkie zobowiązania finansowe wycenia się w wartości zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem:

- a) zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat. Zobowiązanie takie, w tym instrumenty pochodne będące zobowiązaniami, wycenia się w wartości godziwej.
- b) zobowiązań finansowych powstających w przypadku, gdy przeniesienie składnika aktywów finansowych nie kwalifikuje do zaprzestania ujmowania lub jest rozliczne z zastosowaniem podejścia opartego na ciągłym zaangażowaniu.

Wycena zobowiązań finansowych wyznaczonych jako składniki zabezpieczone podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

Zaprzestaje się ujmować zobowiązanie finansowe wtedy i tylko wtedy, gdy zobowiązanie wygasło to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypłacony, umorzony lub wygasł termin jego dochodzenia.

WARTOŚĆ FIRMY

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

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

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2018		stan na dzień 31.12.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	302 712 292,12	70 398 207,47	303 504 135,42	72 767 061,17
Aktywa obrotowe	506 516 328,22	117 794 494,93	522 324 419,95	125 230 626,47
Aktywa razem	809 228 620,34	188 192 702,40	825 828 555,37	197 997 687,64
Kapitał własny	203 915 724,09	47 422 261,42	216 244 808,47	51 846 078,42
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	605 312 896,25	140 770 440,98	609 583 746,90	146 151 609,22
Pasywa razem	809 228 620,34	188 192 702,40	825 828 555,37	197 997 687,64

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2018 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,30 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2017 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1709 PLN/EUR.

3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	za okres 01.01.-31.12.2018r.		za okres 01.01.-31.12.2017r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 503 715 770,60	352 414 111,09	1 435 948 696,82	338 292 151,82
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 457 575 915,49	341 600 673,91	1 383 590 729,10	325 957 247,65
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	46 139 855,11	10 813 437,18	52 357 967,72	12 334 904,17
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 604 573,76	1 313 500,14	5 438 455,59	1 281 234,38
Zysk (strata) brutto	12 514 578,68	2 932 943,98	12 425 244,32	2 927 237,34
Zysk (strata) netto	9 042 481,10	2 119 215,61	5 518 475,02	1 300 085,99
Całkowite dochody ogółem	6 464 406,14	1 515 012,34	19 291 108,33	4 544 751,89

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2669 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2447 PLN/EUR.

3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2018		stan na dzień 31.12.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-54 547 048,32	-12 783 765,34	13 439 103,51	3 166 090,30
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	23 990 791,83	5 622 534,35	-3 619 626,39	-852 740,21
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	4 341 780,75	1 017 549,22	-35 313 723,15	-8 319 486,22
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-26 214 475,74	-6 143 681,77	-25 494 246,03	-6 006 136,13
F. Środki pieniężne na początek okresu	69 639 675,83	16 696 558,50	95 133 921,86	21 504 051,05
G. Środki pieniężne na koniec okresu	43 425 200,09	10 098 883,74	69 639 675,83	16 696 558,50

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2018 r.-31.12.2018 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2669 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2017 roku, tj. kurs 4,1709 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2018 roku, tj. kurs 4,30 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2017 r.-31.12.2017 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2447 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2016 roku, tj. kurs 4,4240 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2017 roku, tj. kurs 4,1709 PLN/EUR.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Spółka zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziomem ryzyka walutowego Spółki w przypadku kontraktów eksportowych ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej marży – dotyczy kontraktów realizowanych na Białorusi. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii oraz w Szwecji mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 20%. Zabezpieczenie naturalne przy kontraktach realizowanych w kraju a wyrażonych w EUR nie przekracza 10%.

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2019r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 6,7 mln EUR (25 mln EUR w roku 2018), 26 mln SEK (93 mln w roku 2018) oraz 248 mln NOK (320 mln NOK w roku 2018).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/SEK + 0,02 PLN/NOK	+ 1.085.400 PLN + 421.200 PLN + 4.017.600 PLN	+ 4.050.000 PLN + 1.506.600 PLN + 5.184.000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/SEK + 0,02 PLN/NOK	- 1.085.400 PLN - 421.200 PLN - 4.017.600 PLN	- 4.050.000 PLN - 1.506.600 PLN - 5.184.000 PLN

Niektóre z pozycji aktywów i pasywów Spółki wyrażone są w walucie obcej a następnie przeliczone na złoty polski wg średniego kursu NBP obowiązującego w dniu wyceny. Wartość bilansowa aktywów oraz pasywów Spółki o istotnej wartości określona w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

Aktywa	31.12.2018	31.12.2017
EUR	21 698 137,22	17 431 340,54
- aktywa trwałe	4 808 633,53	5 795 779,32
- zapasy	55 027,10	28 990,81
- należności	13 234 631,25	9 232 718,65
- środki pieniężne	3 599 845,34	2 143 710,74
- pozostałe	-	230 141,02
NOK	46 480 041,01	88 228 574,49
- aktywa trwałe	2 375 240,88	120 972,20
- zapasy	97 688,52	81 503,92
- należności (w tym udzielone pożyczki)	20 735 107,85	51 795 138,93
- środki pieniężne	23 272 003,76	35 302 125,21
- pozostałe	-	928 834,23
SEK	1 852 614,67	3 114 468,76
- aktywa trwałe	404 104,04	202 200,00
- zapasy	689 507,34	395 867,17
- należności	476 382,73	116 851,99
- środki pieniężne	282 620,56	2 117 727,81
- pozostałe	-	281 821,79

Pasywa	31.12.2018	31.12.2017
EUR	8 736 646,23	7 601 091,49
- zobowiązania	4 949 951,56	4 868 123,98
- rezerwy na zob. i RMB	3 786 694,67	2 732 967,51
NOK	42 178 309,40	115 468 857,88
- zobowiązania	40 558 403,19	107 668 046,95
- rezerwy na zob. i RMB	1 619 906,21	7 800 810,93
SEK	329 252,00	2 990 778,72
- zobowiązania	329 252,00	2 990 778,72
- rezerwy na zob. i RMB	-	-

Biorąc pod uwagę powyższe wartości aktywów i pasywów Spółki wyrażonych w walutach obcych, wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany kursów walut prezentuje się następująco:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 2.099.762 PLN	+ 1.592.500 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	+ 24.678 PLN	+ 2.004 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 69.688 PLN	- 441.293 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 2.099.762 PLN	- 1.592.500 PLN
	- 0,02 PLN/SEK	- 24.678 PLN	- 2.004 PLN
	- 0,02 PLN/NOK	- 69.688 PLN	+ 441.293 PLN

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 145 mln NOK (95 mln NOK oraz 16,1 mln EUR na dzień 31 grudnia 2017r.). Mając na uwadze powyższe wartości kontraktów terminowych, wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany kursów walut (przekładające się na zmianę wartości kontraktów terminowych) prezentuje się następująco:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	0 PLN	- 2.608.200 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	- 2.349.000 PLN	- 1.539.000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	0 PLN	+ 2.608.200 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 2.349.000 PLN	+ 1.539.000 PLN

Podsumowując zmiany wartości przyszłych przychodów, zmiany wartości aktywów i pasywów oraz zmiany wartości instrumentów zabezpieczających w związku ze zmianą kursów walutowych, łączną wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany kursów walutowych przedstawia poniższa tabela:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 3.185.162 PLN	+ 3.034.300 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	+ 445.878 PLN	+ 1.508.603 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 1.738.288 PLN	+ 3.203.707 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 3.185.162 PLN	- 3.034.300 PLN
	- 0,02 PLN/SEK	- 445.878 PLN	- 1.508.603 PLN
	- 0,02 PLN/NOK	- 1.738.288 PLN	- 3.203.707 PLN

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Spółkę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Spółkę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Spółki (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego oraz specjalistycznych maszyn drogowych).

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

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Spółka zawarła transakcję typu IRS zabezpieczającą spłatę odsetek od wyemitowanych trzyletnich obligacji własnych, których termin zapadalności przypada na lipiec 2019r.

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały decydującego wpływu na wyniki roku 2019. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Spółce 11,0% sumy bilansowej i do końca roku 2019 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie jednostka udziela pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR 6M powiększone o stosowną marżę (w przypadku pożyczek w Polsce). Pożyczki te również narażone są na zmianę stóp procentowych. W przypadku pożyczek udzielanych w Norwegii spółkom stowarzyszonym oprocentowanie jest stałe (uzależnione od stopy NIBOR w dniu podpisania pożyczki), w związku z czym pożyczki te nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Wielkości oprocentowanych pasywów i aktywów narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	50 991 089	74 644 209
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	62 450 861	40 593 366
Środki pieniężne	43 571 289	68 447 868
RAZEM	157 013 239	183 685 444

Wskazane powyżej dane dotyczące kredytów bankowych, obligacji oraz leasingu finansowego narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych nie obejmują obligacji serii D od których odsetki zostały zabezpieczone wspomnianą wcześniej transakcją typu IRS. W związku z tym ryzyko zmiany stopy procentowej dla tej części pasywów nie występuje.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2018r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2019	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2018
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 412 319	+/- 604 618
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 505 852	+/- 328 806
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 176 464	+/- 277 214

Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Spółki, które są narażone na ryzyko kredytowe są przede wszystkim środki pieniężne przechowywane na rachunkach lub lokatach bankowych, pożyczki udzielone podmiotom zewnętrznym a także należności z tytułu dostaw i usług.

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Spółka podejmuje współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym. Jednocześnie Dział Finansowy Spółki podejmuje działania w celu rozproszenia środków pieniężnych w taki sposób, aby znaczna ich ilość nie była ulokowana tylko w jednej instytucji finansowej. Środki pieniężne na rachunki bankowe prowadzone poza granicami Polski wysyłane są tylko w takiej wysokości, aby zabezpieczyć najbliższe płatności, które realizowane są z tych rachunków.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku ponad 97% wartości wszystkich pożyczek udzielonych było podmiotom zależnym lub stowarzyszonym. Pozostałe 3% stanowią pożyczki udzielone kontrahentom Spółki. Spółka udzielając pożyczek podmiotom zewnętrznym kieruje się generalną zasadą, że mogą one być udzielone wyłącznie w związku z projektami realizowanymi przez Spółkę, gdy projekty te posiadają zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki miały przynajmniej 100% pokrycie w ustanowionych zabezpieczeniach.

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Większość obecnych kontraktów realizowanych jest dla partnerów sprawdzonych i wiarygodnych (kolejne umowy). W przypadku wątpliwości odnośnie zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych). Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Spółki.

Ekspozycję na maksymalne ryzyko kredytowe Spółki przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
	PLN	PLN
Środki pieniężne	43 571 289	68 447 868
Należności od kontrahentów	294 419 772	281 810 704
Pożyczki udzielone	51 458 189	81 212 100
RAZEM	389 449 250	431 470 672

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Spółka stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2018 na rachunkach bankowych Spółki zgromadzonych było 43,5 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Spółki. Odpowiednie służby w Spółce prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2018r. Spółka posiadała dostępne (w całości niewykorzystane) limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP S.A. w wysokości 15 mln zł ważny do września 2019 roku,
- BGŻ BNP Paribas S.A. (poprzednio Raiffeisen Bank Polska S.A.) w wysokości 10 mln PLN ważny do września 2019 roku,
- Santander Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do września 2019 roku,
- mBank S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do lutego 2019 roku,
- BGŻ BNP Paribas S.A. w wysokości 10 mln zł ważny do marca 2019 roku,
- BGK S.A. w kwocie 30 mln zł ważny do listopada 2019r.

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

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

Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych lub drogowych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych a nie w postaci zatrzymanej przez inwestorów gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Spółki do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Na dzień 31 grudnia 2018r. Spółka posiadała takie limity w łącznej wysokości 655 mln zł, z których 37,5%, tj 246 mln zł było niewykorzystane. Jednocześnie w umowach z podwykonawcami, w miarę możliwości, tworzy się zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Unibep S.A. (większościowe udziały w spółkach należą do Unibep S.A., lub do spółki córki: Unidevelopment S.A.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych (od 2015 roku również na rynku norweskim). Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Ponadto Spółka wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 60 mln zł. 30 mln zł przypada na serię D z datą wykupu określoną na lipiec 2019. Pozostałe 30 mln zł dotyczy serii E z datą wykupu przypadającą na czerwiec 2021 r.

Biorąc pod uwagę podejmowane i opisane powyżej działania, kondycję finansową Spółki oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać jako znikome.

Wiekowanie zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2018r. przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	135 672 696	78 363 270	2 743 798	-	216 779 765
- kaucje z tyt. Umów o budowę	21 695 891	12 350 873	11 869 268	48 254 099	94 170 130
- zobowiązania z tyt. leasingów	294 655	594 310	2 571 419	6 393 884	9 854 268
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	484 051	959 789	4 283 480	17 535 556	23 262 876
- zobowiązania z tyt. obligacji	645 000	-	32 235 000	32 385 000	65 265 000
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp..)	81 777 124	44 024 988	144 716 111	188 270 855	458 789 079
RAZEM	240 569 416	136 293 230	198 419 076	292 839 394	868 121 117

Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2018 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Spółka wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)	2018-12-31	2017-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	92 450 861,90	70 593 366,04
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	377 947 934,98	412 671 908,32
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 571 289,15	68 447 868,28
Zadłużenie netto	426 827 507,73	414 817 406,08
Kapitał własny	204 812 806,89	216 244 808,47
Kapitał i zadłużenie netto	631 640 314,62	631 062 214,55
	67,57%	65,73%

5. Instrumenty finansowe

WARTOŚĆ BILANSOWA

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

Stan na dzień 31-12-2018

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	89 801 194,04	-	-	-94 170 130,14	-	-4 368 936,10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	215 552 200,23	-	-	-	-	215 552 200,23
Pożyczki udzielone	51 458 189,08	-	-	-	-	51 458 189,08
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-45 962,27	-	-	-45 962,27
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	32 490,13	-	-	3 744 000,00	3 776 490,13
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 571 289,15	-	-	-	-	43 571 289,15
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-92 404 899,63	-	-92 404 899,63
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-216 779 764,54	-	-216 779 764,54
	400 382 872,50	32 490,13	-45 962,27	-403 354 794,31	3 744 000,00	758 606,05

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2017

Klasy instrumentów finansowych	Pożyczki i należności	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	104 593 709,37	-	-	-88 499 785,53	-	16 093 923,84
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	183 974 987,82	-	-	-	-	183 974 987,82
Pożyczki udzielone	81 212 100,18	-	-	-	-	81 212 100,18
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-	-25 929,39	-25 929,39
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	6 736 499,96	170 022,00	-	-	6 906 521,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	68 447 868,28	-	-	-	-	68 447 868,28
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-70 567 436,65	-	-70 567 436,65
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-310 302 227,32	-	-310 302 227,32
	438 228 665,65	6 736 499,96	170 022,00	-469 369 449,50	-25 929,39	-24 260 191,28

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej.

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

Za okres od 01-01-2018 do 31-12-2018

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	3 441 354,00	-1 275 848,34	-20 032,88	2 145 472,78
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	807 547,77	1 362 365,43	-	2 169 913,20
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-10 522 659,31	-	-	-10 522 659,31
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-	-	-193 609,06	-193 609,06
Ogółem	-6 273 757,54	86 517,09	-213 641,94	-6 400 882,39

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -10 084 325,05
- kaucje z tytułu umów o budowę -438 334,26

Za okres od 01-01-2017 do 31-12-2017

	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	5 170 841,18	-3 156 687,93	-	2 014 153,25
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	4 333 955,61	-7 067 522,91	-	-2 733 567,30
Rozwiązanie / utworzenie odpisów aktualizujących *	11 465 916,77	-	-	11 465 916,77
Zyski / straty z tytułu wyceny	-1 513 028,22	2 211 462,84	-23 970,92	674 463,70
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-	-23 487,72	-23 487,72
Ogółem	19 457 685,34	-8 012 748,00	-47 458,64	11 397 478,70

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności 10 344 958,42
- kaucje z tytułu umów o budowę 1 120 958,35

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01-01-2018 do 31-12-2018

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	3 776 490,13	3 776 490,13
Razem	3 776 490,13	3 776 490,13

Za okres od 01-01-2017 do 31-12-2017

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	6 906 521,96	6 906 521,96
Razem	6 906 521,96	6 906 521,96

Za okres od 01-01-2018 do 31-12-2018

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	Poziom 2	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	45 962,27	45 962,27
Razem	45 962,27	45 962,27

Za okres od 01-01-2017 do 31-12-2017

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	Poziom 2	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	25 929,39	25 929,39
Razem	25 929,39	25 929,39

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	3 776 490,13	6 906 521,96
RAZEM:	3 776 490,13	6 906 521,96

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
- wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	45 962,27	25 929,39
RAZEM:	45 962,27	25 929,39

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 145 mln NOK (95 mln NOK oraz 16,1 mln EUR na dzień 31 grudnia 2017r.). Okresy spodziewanych wpływów związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela (podane kwoty w tys.):

Zabezpieczona waluta/termin	IVQ 2019	RAZEM
NOK	145 000	145 000

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
- poniżej 1 roku	2 088 793,69	6 906 521,96
- od 1 do 3 lat	1 687 696,44	-
- od 3 do 5 lat	-	-
RAZEM:	3 776 490,13	6 906 521,96

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u i transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
- poniżej 1 roku	45 962,27	-
- od 1 do 3 lat	-	25 929,39
- od 3 do 5 lat	-	-
RAZEM:	45 962,27	25 929,39

Wpływ instrumentów pochodnych i transakcji zabezpieczających na pozycje sprawozdania z wyniku oraz na sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawiono poniżej:

Sprawozdanie z wyniku	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	4 416 580,00	-
Przychody i koszty finansowe:	-351 173,81	8 734 124,45
Z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	-193 609,06	9 779 720,00
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-157 564,75	-1 045 595,55
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	4 065 406,19	8 734 124,45
Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów		
Wpływ transakcji zabezpieczających:	-2 992 499,96	17 391 930,00
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	377 940,04	31 626 230,17
Reklasyfikacja do przychodów finansowych w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-	-14 234 300,17
Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-3 370 440,00	-
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	1 072 906,23	26 126 054,45

6. Noty do sprawozdania finansowego

6.1. Środki trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Grunty	2 792 664,23	2 811 596,03
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	49 302 765,89	33 453 007,28
Urządzenia techniczne i maszyny	16 712 131,38	17 691 780,47
Środki transportu	4 409 808,93	5 524 206,86
Inne środki trwałe	4 271 942,13	1 992 799,28
Środki trwałe w budowie	816 009,44	9 980 810,91
Środki trwałe	78 305 322,00	71 454 200,83

UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Zmiana stanu środków trwałych:

Za okres od 01-01-2018 do 31-12-2018

WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	2 901 522,02	43 902 441,05	40 562 812,85	15 141 802,89	5 379 655,09	9 980 810,91	117 869 044,81
Zwiększenia	-	17 282 526,83	3 113 398,85	1 046 904,91	3 054 642,88	10 478 169,11	34 975 642,58
- zakup	-	-	1 013 298,90	150 139,52	390 552,72	10 478 169,11	12 032 160,25
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	17 282 526,83	1 851 539,95	-	508 903,80	-	19 642 970,58
- leasing	-	-	248 560,00	896 765,39	2 155 186,36	-	3 300 511,75
Zmniejszenia	-	-	712 286,91	1 824 320,23	188 884,31	19 642 970,58	22 368 462,03
- sprzedaż	-	-	541 007,51	1 595 411,06	86 456,16	-	2 222 874,73
- likwidacja i inne	-	-	171 279,40	228 909,17	102 428,15	-	502 616,72
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	19 642 970,58	19 642 970,58
Wartość brutto na koniec okresu	2 901 522,02	61 184 967,88	42 963 924,79	14 364 387,57	8 245 413,66	816 009,44	130 476 225,36
Umorzenie na początek okresu	89 925,99	10 449 433,77	22 837 915,38	9 612 936,03	3 386 855,81	-	46 377 066,98
Zwiększenia	18 931,80	1 432 768,22	4 123 808,22	2 104 837,16	806 959,40	-	8 487 304,80
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 432 768,22	4 123 808,22	2 104 837,16	806 959,40	-	8 487 304,80
Zmniejszenia	-	-	709 930,19	1 763 194,55	220 343,68	-	2 693 468,42
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	709 930,19	1 763 194,55	220 343,68	-	2 693 468,42
Umorzenie na koniec okresu	108 857,79	11 882 201,99	26 251 793,41	9 954 578,64	3 973 471,53	-	52 170 903,36
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
- zmniejszenie	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu	2 811 596,03	33 453 007,28	17 691 780,47	5 524 206,86	1 992 799,28	9 980 810,91	71 454 200,83
Wartość netto na koniec okresu	2 792 664,23	49 302 765,89	16 712 131,38	4 409 808,93	4 271 942,13	816 009,44	78 305 322,00

UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**Za okres od 01-01-2017 do 31-12-2017**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	2 788 363,02	42 984 306,98	40 173 681,74	14 668 252,21	4 735 151,13	203 076,77	105 552 831,85
Zwiększenia	113 159,00	918 134,07	2 482 323,86	2 250 661,00	768 338,04	10 692 147,13	17 224 763,10
- zakup	113 159,00	34 647,00	837 831,21	49 000,00	638 083,22	10 692 147,13	12 364 867,56
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	883 487,07	-	-	30 925,92	-	914 412,99
- leasing	-	-	1 644 492,65	2 201 661,00	99 328,90	-	3 945 482,55
Zmniejszenia	-	-	2 093 192,75	1 777 110,32	123 834,08	914 412,99	4 908 550,14
- sprzedaż	-	-	2 084 129,29	1 564 867,63	10 383,00	-	3 659 379,92
- likwidacja i inne	-	-	9 063,46	212 242,69	113 451,08	-	334 757,23
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	914 412,99	914 412,99
Wartość brutto na koniec okresu	2 901 522,02	43 902 441,05	40 562 812,85	15 141 802,89	5 379 655,09	9 980 810,91	117 869 044,81
Umorzenie na początek okresu	70 994,19	9 062 808,98	20 776 768,97	9 414 312,99	2 764 629,56	-	42 089 514,69
Zwiększenia	18 931,80	1 386 624,79	3 942 918,18	1 905 394,15	686 778,63	-	7 940 647,55
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 386 624,79	3 942 918,18	1 905 394,15	686 778,63	-	7 940 647,55
Zmniejszenia	-	-	1 881 771,77	1 706 771,11	64 552,38	-	3 653 095,26
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	1 881 771,77	1 706 771,11	64 552,38	-	3 653 095,26
Umorzenie na koniec okresu	89 925,99	10 449 433,77	22 837 915,38	9 612 936,03	3 386 855,81	-	46 377 066,98
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
Wartość netto na początek okresu	2 717 368,83	33 921 498,00	19 363 795,77	5 249 279,22	1 970 521,57	203 076,77	63 425 540,16
Wartość netto na koniec okresu	2 811 596,03	33 453 007,28	17 691 780,47	5 524 206,86	1 992 799,28	9 980 810,91	71 454 200,83

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	7 359 141,48	7 116 794,22
- budownictwo kubaturowe	1 128 336,69	988 767,63
- infrastruktura	4 113 732,65	3 946 272,04
- budownictwo modułowe	2 117 072,14	2 181 754,55
Koszty ogólnego zarządu	1 010 356,12	780 155,60
RAZEM	8 369 497,60	7 896 949,82

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

Na dzień 31.12.2018

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	8 693 442,81	3 905 757,25
Środki transportu	8 412 752,56	4 121 730,94
Inne środki trwałe	2 492 761,46	2 333 327,76
RAZEM	19 598 956,83	10 360 815,95

Na dzień 31.12.2017

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	8 754 782,81	5 398 778,95
Środki transportu	8 035 123,89	4 927 738,63
Inne środki trwałe	424 991,20	291 209,41
RAZEM	17 214 897,90	10 617 726,99

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Własne	67 944 506,05	60 836 473,84
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	10 360 815,95	10 617 726,99
- umowy leasingu	10 360 815,95	10 617 726,99
RAZEM	78 305 322,00	71 454 200,83

Na dzień 31.12.2018r. na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 37 500 000 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytu do wysokości 15 000 000 zł. Na dzień 31.12.2018r. wykorzystanie kredytu wyniosło 12 753 217,69 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 36 018 678,77 zł.

Na dzień 31.12.2017r. nie było kredytów zabezpieczonych środkami trwałymi i prawem wieczystego użytkowania gruntów.

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

- za rok zakończony 31-12-2018 - 17 738,15 zł
- za rok zakończony 31-12-2017 - 56 101,93 zł

Na dzień 31.12.2018 r. wartość zobowiązań dotyczących zakupów środków trwałych wynosiła 49 tys. zł.

6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Koszty zakończonych prac rozwojowych	51 974,26	117 407,93
Wartość firmy	5 628 983,78	5 628 983,78
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 988 739,04	2 819 181,42
- oprogramowanie komputerowe	2 729 972,26	2 510 598,51
- inne wartości niematerialne, w tym licencje	258 766,78	308 582,91
Prawo wieczystego użytkowanie gruntów	2 741 542,51	2 905 274,91
Wartości niematerialne w budowie	4 631 027,72	851 500,24
Wartości niematerialne	16 042 267,31	12 322 348,28

UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczyste	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	435 615,23	5 628 983,78	4 430 573,49	837 460,77	4 475 543,09	851 500,24	16 659 676,60
Zwiększenia	-	-	758 350,29	46 273,15	-	4 315 533,23	5 120 156,67
- zakup	-	-	222 344,54	46 273,15	-	4 315 533,23	4 584 150,92
- przyjęcie z WN w budowie	-	-	536 005,75	-	-	-	536 005,75
Zmniejszenia	-	-	-	1 762,00	-	536 005,75	537 767,75
- likwidacja	-	-	-	1 762,00	-	-	1 762,00
- przekazania z WN w budowie	-	-	-	-	-	536 005,75	536 005,75
Wartość brutto na koniec okresu	435 615,23	5 628 983,78	5 188 923,78	881 971,92	4 475 543,09	4 631 027,72	21 242 065,52
Umorzenie na początek okresu	318 207,30	-	1 919 974,98	528 877,86	1 570 268,18	-	4 337 328,32
Zwiększenia	65 433,67	-	538 976,54	96 089,28	163 732,40	-	864 231,89
- amortyzacja bieżąca	65 433,67	-	538 976,54	96 089,28	163 732,40	-	864 231,89
Zmniejszenia	-	-	-	1 762,00	-	-	1 762,00
- umorzenie zlikwidowanych	-	-	-	1 762,00	-	-	1 762,00
Umorzenie na koniec okresu	383 640,97	-	2 458 951,52	623 205,14	1 734 000,58	-	5 199 798,21
Wartość netto na początek okresu	117 407,93	5 628 983,78	2 510 598,51	308 582,91	2 905 274,91	851 500,24	12 322 348,28
Wartość netto na koniec okresu	51 974,26	5 628 983,78	2 729 972,26	258 766,78	2 741 542,51	4 631 027,72	16 042 267,31

Za okres 01.01.2017 - 31.12.2017 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczyste	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	435 615,23	5 628 983,78	4 016 440,23	766 673,17	3 833 847,02	-	14 681 559,43
Zwiększenia	-	-	414 868,26	70 787,60	641 696,07	1 235 941,10	2 363 293,03
- zakup	-	-	315 118,26	70 787,60	641 696,07	-	1 027 601,93
- przyjęcie z WN w budowie	-	-	99 750,00	-	-	1 235 941,10	1 335 691,10
Zmniejszenia	-	-	735,00	-	-	384 440,86	385 175,86
- likwidacja	-	-	735,00	-	-	-	735,00
- przekazania z WN w budowie	-	-	-	-	-	384 440,86	384 440,86
Wartość brutto na koniec okresu	435 615,23	5 628 983,78	4 430 573,49	837 460,77	4 475 543,09	851 500,24	16 659 676,60
Umorzenie na początek okresu	232 925,22	-	1 452 967,55	441 873,20	1 407 261,59	-	3 535 027,56
Zwiększenia	85 282,08	-	467 742,43	87 004,66	163 006,59	-	803 035,76
- amortyzacja bieżąca	85 282,08	-	467 742,43	87 004,66	163 006,59	-	803 035,76
Zmniejszenia	-	-	735,00	-	-	-	735,00
- umorzenie zlikwidowanych	-	-	735,00	-	-	-	735,00
Umorzenie na koniec okresu	318 207,30	-	1 919 974,98	528 877,86	1 570 268,18	-	4 337 328,32
Wartość netto na początek okresu	202 690,01	5 628 983,78	2 563 472,68	324 799,97	2 426 585,43	-	11 146 531,87
Wartość netto na koniec okresu	117 407,93	5 628 983,78	2 510 598,51	308 582,91	2 905 274,91	851 500,24	12 322 348,28

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów Spółka wytworzyła we własnym zakresie.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	281 150,31	295 139,74
Koszty ogólnego zarządu	548 774,16	496 213,74
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	829 924,47	791 353,48

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Własne	13 300 724,80	9 417 073,37
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	2 741 542,51	2 905 274,91
Razem struktura własności wartości niematerialnych	16 042 267,31	12 322 348,28

Na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz 31 grudnia 2017 r. Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2018 i 2017 jest wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury UNIBEP Spółki Akcyjnej w Łomży w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł i 3 674 932,90 zł. Ponadto w 2018 roku istotnym składnikiem wartości niematerialnych są nakłady na będący w trakcie realizacji projekt badawczo - rozwojowych pn.: „Budynek zeroenergetyczny” w kwocie 4 342 706,05 zł.

Oddział Infrastruktury UNIBEP S.A. – wartość firmy na dzień 31.12.2018 r. wynosi 5 628 983,78 zł.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firm przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 8,55%. Analizy te zostały oparte o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Prognozy zatwierdzone przez kierownictwo spółki obejmują okres 2019-2023. Uwzględniają one planowane wyniki finansowe w okresie, jak również założenia odnośnie wydatków inwestycyjnych oraz obecne sytuacje spółki, posiadany portfel zamówień, aktualne moce produkcyjne i zasoby kadrowe. Dodatkowo biorą pod uwagę aktualną i prognozowaną sytuację rynkową, możliwości firm oraz szanse związane z pozyskaniem do realizacji nowych kontraktów. Spółki dokonały analiz potencjalnych zamówień, jakie oferuje rynek inwestycji infrastrukturalnych.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonych przez Spółkę testu na utratę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2018 roku na kwotę 31 902 tys. zł.

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Na dzień 31.12.2018 r. oraz na 31.12.2017 r. Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Należności z tytułu dostaw i usług	204 618 577,87	177 216 994,91
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 918 519,96	2 020 396,87
Inne należności niefinansowe	8 931 485,58	2 745 192,69
Inne należności finansowe	83 616,82	69 416,76
Zaliczki udzielone na dostawy:	17 263 255,71	20 360 439,87
- na zakup środków trwałych	727 465,58	162 675,00
- na zakup towarów, materiałów i usług	16 535 790,13	20 197 764,87
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	232 815 455,94	202 412 441,10
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	23 857 233,91	11 050 488,10
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	256 672 689,85	213 462 929,20

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
a) do 1 miesiąca	115 618 065,91	71 462 341,20
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	51 788 058,93	70 905 533,08
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 154 227,56	5 201 828,53
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	20 000,00	30 000,00
e) powyżej 1 roku	15 000,00	60 000,00
f) należności przeterminowane	35 023 225,47	29 557 292,10
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	204 618 577,87	177 216 994,91

Na dzień 31 grudnia 2018 r. wyliczone, stosownie do wymogów MSSF 9, oczekiwane straty kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług, wyniosły 23 857 233,91 zł. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem oczekiwanych strat kredytowych ujmowane są od 2018 roku w rachunku zysków i strat w pozycji oczekiwane straty kredytowe. Zmiana stanu oczekiwanych strat kredytowych przedstawia nota 6.5.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
a) do 1 miesiąca	13 743 366,60	16 655 802,83
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	11 771 771,24	2 081 501,67
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 840 369,76	2 191 085,97
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 405 441,50	2 299 708,45
e) powyżej 1 roku	2 262 276,37	6 329 193,18
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	35 023 225,47	29 557 292,10

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Należności krótkoterminowe	232 815 455,94	202 412 441,10
od jednostek powiązanych	24 762 766,38	25 133 056,91
od pozostałych jednostek	208 052 689,56	177 279 384,19
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	23 857 233,91	11 050 488,10
Należności krótkoterminowe brutto	256 672 689,85	213 462 929,20

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Należności w PLN	164 393 931,00	147 331 797,52
Należności w USD	616,00	66,00
Należności w USD po przeliczeniu na PLN	2 311,85	216,17
Należności w EUR	12 977 071,07	9 232 718,65
Należności w EUR po przeliczeniu na PLN	54 091 974,02	38 580 509,64
Należności w RUB	126 681,63	185 169,44
Należności w RUB po przeliczeniu na PLN	8 651,78	12 839,01
Należności w NOK	20 735 107,85	35 436 841,84
Należności w NOK po przeliczeniu na PLN	8 991 717,01	15 034 227,38
Należności w BYN	2 986 641,13	775 460,57
Należności w BYN po przeliczeniu na PLN	5 113 032,27	1 398 781,49
Należności w SEK	476 382,73	116 851,99
Należności w SEK po przeliczeniu na PLN	200 220,00	49 848,76
Należności w UAH	97 125,18	30 836,31
Należności w UAH po przeliczeniu na PLN	13 117,99	3 730,44
Należności w GBP	104,40	104,40
Należności w GBP po przeliczeniu na PLN	500,02	490,69
RAZEM	232 815 455,94	202 412 441,10

Zaliczki zostały wycenione wg kursu historycznego.

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

- na dzień bilansowy 31.12.2018 r. nie było kontrahenta od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem;
- na dzień bilansowy 31.12.2017 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 12,66% stanu należności na ten dzień.

Ryzyko dotyczące tego aktywa finansowego zostało opisane w punkcie 4 niniejszego sprawozdania Zarządzanie ryzykiem finansowym podpunkt „Ryzyko kredytowe”

6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE	01-01-2018 do 31-12-2018	01-01-2017 do 31-12-2017
STAN NA 31.12.2017	11 950 166,63	23 416 083,40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 050 488,10	21 395 446,52
Kaucje z tytułu umów o budowę	494 032,71	1 614 991,06
Pożyczki udzielone	405 645,82	405 645,82
a) zwiększenia- wpływ zastosowania MSSF 9	3 136 646,59	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 722 420,76	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	414 225,83	-
STAN NA 01.01.2018	15 086 813,22	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 772 908,86	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	908 258,54	-
Pożyczki udzielone	405 645,82	-
b) zwiększenia	10 738 890,68	410 381,91
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 092 762,83	410 381,91
Kaucje z tytułu umów o budowę	438 334,26	-
Aktywa kontraktowe	207 793,59	-
c) zmniejszenia	8 437,78	11 876 298,88
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 437,78	10 755 340,33
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	1 120 958,35
STAN NA 31.12.2018	25 817 266,12	11 950 166,63
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23 857 233,91	11 050 488,10
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 346 592,80	494 032,71
Aktywa kontraktowe	207 793,59	-
Pożyczki udzielone	405 645,82	405 645,82
ODPISY AKTUALIZUJĄCE	01-01-2018 do 31-12-2018	01-01-2017 do 31-12-2017
STAN NA 01.01.2018	1 440 086,28	1 670 086,28
Środki trwałe	37 777,00	37 777,00
Zapasy	364 409,28	544 409,28
Środki pieniężne	1 037 900,00	1 087 900,00
b) zmniejszenia	199 636,28	230 000,00
Środki trwałe	37 777,00	-
Zapasy	115 859,28	180 000,00
Środki pieniężne	46 000,00	50 000,00
STAN NA 31.12.2018	1 240 450,00	1 440 086,28
Środki trwałe	-	37 777,00
Zapasy	248 550,00	364 409,28
Środki pieniężne	991 900,00	1 037 900,00

6.6. Zapasy

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Materiały	21 822 425,54	17 941 529,28
Półprodukty i produkty w toku	2 542 085,64	18 060 049,66
Produkty gotowe	8 656 279,38	106 852,27
Towary	38 298,78	772 038,47
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	33 059 089,34	36 880 469,68
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	248 550,00	364 409,28
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	32 810 539,34	36 516 060,40

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy znajduje się w nocie 6.5.

Na dzień 31.12.2018 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2018 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/wykorzystania zapasów nie objętych odpisem w okresie dłuższym niż do 31.12.2019r.

W okresie 01.01.2018-31.12.2018 w kosztach własnych sprzedaży ujęto kwotę 798 tys. zł dotyczącą towarów i kwotę 2 840,7 tys. zł dotyczącą sprzedaży materiałów. W kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług ujęto kwotę 48 468 tys. zł z tytułu sprzedaży produktów.

Na dzień 31.12.2018

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	3 116 866,36	11 190 744,69	145 151,05	18 606 327,24	33 059 089,34
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	130 000,00	118 550,00	248 550,00
Wartość zapasów netto	3 116 866,36	11 190 744,69	15 151,05	18 487 777,24	32 810 539,34

Na dzień 31.12.2017

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	2 785 056,21	8 241 932,95	878 890,74	24 974 589,78	36 880 469,68
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	245 859,28	118 550,00	364 409,28
Wartość zapasów netto	2 785 056,21	8 241 932,95	633 031,46	24 856 039,78	36 516 060,40

6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Środki pieniężne w PLN	17 542 400,83	43 906 627,21
Środki pieniężne w EUR	3 599 845,34	2 069 814,48
Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN	15 479 334,96	8 632 989,22
Środki pieniężne w USD	5 358,31	8 741,03
Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN	20 145,64	30 430,15
Środki pieniężne w RUB	17 611 536,23	16 779 074,27
Środki pieniężne w RUB po przeliczeniu na PLN	952 784,11	997 870,58
Środki pieniężne w NOK	23 272 003,76	35 302 125,21
Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN	10 065 141,62	14 964 570,89
Środki pieniężne w BYN	216 487,36	27 588,80
Środki pieniężne w BYN po przeliczeniu na PLN	381 342,49	49 406,03
Środki pieniężne w UAH	24 396,46	43 060,59
Środki pieniężne w UAH po przeliczeniu na PLN	3 310,60	5 322,29
Środki pieniężne w SEK	282 620,56	2 117 727,81
Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN	118 728,90	898 551,91
RAZEM	44 563 189,15	69 485 768,28
Odpis aktualizujący środki pieniężne	991 900,00	1 037 900,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 571 289,15	68 447 868,28

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2018 wynosi 43 571 289,15 zł. Wykazany odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków Spółki dotyczących możliwości wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w OAO AKB „Probiznesbank”- w upadłości. UNIBEP S.A. zgłosiła swoje wierzytelności i zostały one przyjęte i potwierdzone przez syndyka. Do dnia 31.12.2018r. syndyk wpłacił 176 487,90 zł, przy czym w 2018 r. nie odnotowano wpłat.

Ryzyko związane z tym aktywem zostało opisane w punkcie 4 sprawozdania Zarządzenie ryzykiem finansowym.

6.8. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
ubezpieczenia	1 992 231,37	1 293 491,86
pozostałe	241 712,71	409 973,33
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 233 944,08	1 703 465,19

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
ubezpieczenia	1 337 992,49	1 637 518,85
pozostałe	515 457,47	662 377,85
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 853 449,96	2 299 896,70

6.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31-12-2018

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Klimar Plus Sp. z o.o.	11.06.2018	961 822,70 zł	15.12.2018	990 751,91
Unidevelopment S.A.	21.07.2016	30 000 000,00 zł	30.06.2019	30 001 170,93
Unidevelopment S.A.	17.09.2018	20 000 000,00 zł	31.05.2021	19 999 166,09
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 162 500,00 zł	31.05.2018	467 100,15
RAZEM				51 458 189,08

Stan na dzień 31-12-2017

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00 zł	31.12.2017	4 632 776,99 zł
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	06.07.2015	10 000 000,00 zł	30.06.2018	10 000 000,00 zł
Unidevelopment S.A.	26.06.2015	30 000 000,00 zł	30.06.2018	30 010 032,68 zł
Unidevelopment S.A.	21.07.2016	30 000 000,00 zł	30.06.2019	30 001 399,56 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	3 200 000,00 NOK / 1 356 480,00 zł	15.03.2018	1 479 440,23 zł
Seljedalen AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 119 500,00 zł	15.03.2018	2 274 075,34 zł
Seljedalen AS	11.12.2015	154 690,00 NOK / 65 573,09 zł	30.09.2017	72 630,38 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 119 500,00 zł	31.12.2017	2 274 364,80 zł
Lovsetwegen	30.03.2016	650 000,00 NOK / 275 535,00 zł	15.03.2018	290 196,22 zł
Lovsetwegen	17.08.2016	400 000,00 NOK / 275 535,00 zł	15.03.2018	177 183,98 zł
RAZEM:				81 212 100,18 zł

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 405 645,82 zł.

Zarządzanie ryzykiem związanym z tym aktywem zostało opisane w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.

6.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2018 r. wynosi 3 507 063,40 zł.

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

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

Stan na dzień 31.12.2018

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	565 000,00	16,11
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	6 960 599	696 059,90	19,85
Akcje własne**	1 000 000	100 000,00	2,85
RAZEM	35 070 634		100,00

Stan na dzień 31.12.2017

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	565 000,00	16,11
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11
Free float	9 059 355	905 935,50	25,83
Akcje własne**	1 000 000	100 000,00	2,85
RAZEM	35 070 634		100,00

Skład akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:*

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	25,09	8 800 000	25,09
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	14,26	5 000 000	14,26
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	16,11	5 650 000	16,11
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75	3 418 920	9,75
NN OFE SA	2 142 359	6,11	2 142 359	6,11
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	5,98	2 098 756	5,98
Free float	6 960 599	19,85	6 960 599	19,85
Akcje własne**	1 000 000	2,85	1 000 000	2,85
RAZEM	35 070 634	100,00	35 070 634	100,00

* Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” oraz Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu z dnia 29 lipca 2005 r. z późn. zm.

**Akcje własne zostały nabyte na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dn. 20 stycznia 2017 r. w sprawie nabycia przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia oraz Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unibep S.A. z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego.

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

- emisja akcji Spółki na GPW – 57 113 921,99 zł.
- sprzedaży akcji własnych - 2 312 569,03 zł.
- objęcia akcji w ramach Programu Motywacyjnego – 2 727 270 zł.

Na podstawie Uchwały nr. 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 13 czerwca 2018r. wypracowany zysk netto w kwocie 5 518 475,02 zł. powiększony o kwotę kapitału zapasowego z tej jego części, która została utworzona z zysków lat ubiegłych w wysokości 1 295 651,78 zł. został przeznaczony na dywidendę dla akcjonariuszy. Z wypłaty dywidendy wyłączone są akcje własne posiadane przez Spółkę.

W 2016 roku na podstawie Uchwały nr. 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z dnia 18 maja 2016r. został utworzony kapitał rezerwowy w wysokości 35 000 000,00 zł. na nabycie przez Spółkę Akcji Własnych.

W 2017 roku dokonano skupu akcji własnych wydatkując na ten cel kwotę 10 757 864,00 złotych i uzupełniono z kapitału zapasowego ten kapitał rezerwowy do kwoty 35 100 000,00 złotych.

Na podstawie Uchwały nr. 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 13 czerwca 2017r. z kapitału zapasowego utworzony został fundusz celowy z przeznaczeniem na kapitał założycielski Fundacji Unitalent. W 2017 roku środki z tego funduszy zostały wydatkowane zgodnie z przeznaczeniem.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele

Pozostałe kapitały	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Pozostałe kapitały, w tym:	203 345 543,31	207 219 270,05
Kapitał z aktualizacji wyceny	31 182 872,00	33 760 946,96
Kapitał rezerwowy	35 100 000,00	35 100 000,00
Kapitał zapasowy	74 908 910,29	76 204 562,07
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 153 761,02	62 153 761,02
Zyski straty zatrzymane	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Zysk (strata) bieżący netto	9 042 481,10	5 518 475,02
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	-11 979 363,72	-
Zyski (straty) zatrzymane	-2 936 882,62	5 518 475,02

6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

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

6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	51 646 140,53	36 161 354,77
- zobowiązania z tytułu pożyczek	7 253 153,67	-
- zobowiązania z tytułu kredytów	9 427 342,27	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 393 884,00	6 740 439,36
- zobowiązania z tytułu obligacji	28 571 760,59	29 394 986,02
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	25 929,39
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	40 804 721,37	34 432 011,27
- zobowiązania z tytułu kredytów	3 325 875,42	-
- zobowiązania z tytułu pożyczek	1 818 108,73	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 460 383,70	3 116 271,77
- zobowiązania z tytułu obligacji	32 154 391,25	31 315 739,50
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	45 962,27	-
RAZEM	92 450 861,90	70 593 366,04

6.12.1. Zobowiązania z tytułu kredytów

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2018

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
ING Bank Śląski S.A.	15 000 000,00 zł	9 427 342,27	WIBOR 1M + marża	22.10.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr BI1P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BI1P/00093484/6, KW nr BI1P/00092594/3, KW nr BI1P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BI1P/00043080/9, KW nr BI1P/00055499/6, KW nr BI1P/00101524/9, KW nr BI1P/00012039/1, KW nr BI1P/00078166/0, KW nr BI1P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	kredyt inwestycyjny
RAZEM:		9 427 342,27				

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2017

Na dzień 31.12.2017 Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2018

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	15 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	30.09.2019	przelew wierzitelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00	WIBOR O/N + marża	21.09.2019	przelew wierzitelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	10 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	07.03.2019	przelew wierzitelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	10 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	12.02.2019	przelew wierzitelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	30 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	17.11.2019	przelew wierzitelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	10 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	30.09.2019	przelew wierzitelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	15 000 000,00 zł	3 325 875,42	WIBOR 1M + marża	22.10.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr BI1P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BI1P/00093484/6, KW nr BI1P/00092594/3, KW nr BI1P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BI1P/00043080/9, KW nr BI1P/00055499/6, KW nr BI1P/00101524/9, KW nr BI1P/00012039/1, KW nr BI1P/00078166/0, KW nr BI1P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	kredyt inwestycyjny
RAZEM:		3 325 875,42				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2017

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Bank Gospodarstwa Krajowego	15 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	17.11.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	35 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.09.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	09.03.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBANK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	14.02.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
RAZEM:		0,00 zł				

Przyznane, ale niewykorzystane kredyty na dzień 31.12.2018r. wynosiły 100 000 000,00 zł.

Przyznane, ale niewykorzystane kredyty na dzień 31.12.2017r. wynosiły 75 000 000,00zł.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2018

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
ING Bank Śląski S.A.	10 000 000,00 zł	7 253 153,67 zł	WIBOR 1M+ marża	29.12.2023	hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000.000,00 PLN na: nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr BI1P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BI1P/00093484/6, KW nr BI1P/00092594/3, KW nr BI1P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BI1P/00043080/9, KW nr BI1P/00055499/6, KW nr BI1P/00101524/9, KW nr BI1P/00012039/1, KW nr BI1P/00078166/0, KW nr BI1P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	pożyczka korporacyjna
RAZEM:		7 253 153,67 zł				

Na dzień 31.12.2017 Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu pożyczek

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2018r

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii D 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30 618 459,56	WIBOR 6M+ marża	08.07.2016	08.07.2019
Obligacje serii E 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30 107 692,28	WIBOR 6M+ marża	06.06.2018	06.06.2021
		60 726 151,84			

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2017r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii C 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30.073.216,98 zł	WIBOR 6M+ marża	02.06.2015	01.06.2018
Obligacje serii D 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30.637.508,54 zł	WIBOR 6M+ marża	08.07.2016	08.07.2019
RAZEM:		60 710 725,52			

Obligacje serii D oraz obligacje serii E są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A..

Data płatności odsetek Obligacji serii D: 08.01.2019, 08.07.2019.

Data płatności odsetek Obligacji serii E: 06.06.2019, 06.12.2019, 06.06.2020, 06.12.2020, 06.06.2021.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
a) powyżej 1 roku do 3 lat	38 872 222,35	29 394 986,02
b) powyżej 3 lat do 5 lat	6 380 034,18	-
RAZEM	45 252 256,53	29 394 986,02

*kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2017 r.

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

Na dzień 31.12.2018r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	37 298 375,40	38 607 321,68
b) powyżej 1 roku do 3 lat	38 872 222,35	43 390 821,40
c) powyżej 3 lat do 5 lat	6 380 034,18	6 529 735,20
RAZEM	82 550 631,93	88 527 878,28

Na dzień 31.12.2017r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	31 315 739,50	31 953 000,00
b) powyżej 1 roku do 3 lat	29 394 986,02	31 308 000,00
RAZEM	60 710 725,52	63 261 000,00

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

6.13. Leasing

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

Na dzień 31.12.2018 r.

Opis	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	3 750 135,19	3 460 383,70
- od roku do 5 lat	6 533 677,61	6 393 884,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	10 283 812,80	9 854 267,70
- w tym, przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-429 545,10	-
Wartość bieżąca	9 854 267,70	9 854 267,70

Na dzień 31.12.2017 r.

Opis	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	3 386 393,05	3 116 271,77
- od roku do 5 lat	7 077 685,08	6 740 439,36
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	10 464 078,13	9 856 711,13
- w tym, przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-607 367,00	-
Wartość bieżąca	9 856 711,13	9 856 711,13

6.14. Rezerwy

Ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Odprawy emerytalne	2 540 846,00	2 036 538,01
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	2 540 846,00	2 036 538,01
Odprawy rentowe	192 841,00	167 145,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	192 841,00	167 145,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	2 733 687,00	2 203 683,01
- część długoterminowa	2 497 759,99	2 036 437,01
- część krótkoterminowa	235 927,01	167 246,00

Zmiany stanu zobowiązania z tytułu odpraw emerytalno-rentowych ujęte zostały w poniższej tabeli:

Opis	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	2 203 683,01	1 307 843,53
koszty odsetek	68 542,00	68 763,00
koszty bieżącego zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	-	17 664,59
koszty bieżącego zatrudnienia	359 235,44	348 316,55
wypłacone świadczenia	-88 082,45	-124 376,35
koszty przeszłego zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	-	196 793,00
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	190 309,00	-57 544,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-11 820,00	-48 680,00
- zmian założeń demograficznych	-78 660,00	-26 488,00
- zmian założeń finansowych	280 789,00	17 624,00
zyski / straty aktuarialne - korekta roku poprzedniego	-	446 222,69
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-	221 721,69
- zmian założeń demograficznych	-	212 692,00
- zmian założeń finansowych	-	11 809,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	2 733 687,00	2 203 683,01

Obciążenie rachunku wyników z tytułu odpraw emerytalno-rentowych przedstawiają się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
wartość zatrudnienia	359 235,44	348 316,55
koszty odsetek	68 542,00	68 763,00
wartość zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	-	17 664,59
koszty poprzedniego zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	-	196 793,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	427 777,44	631 537,14
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie	190 309,00	-57 544,00
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie - korekta roku poprzedniego	-	446 222,69
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	190 309,00	388 678,69
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	299 652,72	592 184,12
- kosztów ogólnego zarządu	128 124,72	39 353,02

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2017-2018:

- stopa dyskonta w 2018 roku 2,73%
- stopa dyskonta w 2017 roku 3,25%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2018 r i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie – 3%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2019 r. przedstawia się następująco:

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	razem
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2018	2 540 846	192 841	2 733 687
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2019	2 789 158	215 081	3 004 239
w tym:			
część krótkoterminowa	163 116	28 264	191 380
część długoterminowa	2 626 042	186 817	2 812 859

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2019 r. ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

Stopa dyskontowa, stopa wzrostu wynagrodzeń oraz wskaźnik rotacji są kluczowymi założeniami aktuarialnymi mającymi wpływ na stan rezerw na świadczenia pracownicze. Wybór stopy dyskontowej jest związany z bieżącą sytuacją na rynku obligacji skarbowych, natomiast wybór planowanych wzrostów wynagrodzeń jest odzwierciedleniem strategii Spółki w zakresie kształtowania polityki płacowej w przyszłości. Dodatkowo na stan rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych ma wpływ wskaźnik rotacji pracowników zależący od historycznej rotacji pracowników Spółki.

Zgodnie z MSR 19 Spółka ujawnia analizę wrażliwości dla każdego istotnego założenia aktuarialnego na koniec okresu sprawozdawczego, pokazującą, jaki wpływ na zobowiązanie miałyby zmiany odpowiednich założeń aktuarialnych.

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg. stanu na 31.12.2018r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	niewykorzystane urlopy	razem
wyściowe kwoty rezerw	2 540 846	192 841	4 924 172	7 657 859
współczynnik rotacji -1,0%	2 688 230	203 970	4 924 172	7 816 372
współczynnik rotacji +1,0%	2 411 777	182 784	4 924 172	7 518 733
techniczna stopa dyskontowa -1,00%	2 912 031	209 300	4 924 172	8 045 503
techniczna stopa dyskontowa +1,00%	2 241 009	178 668	4 924 172	7 343 849
<i>wzrosty podstaw</i>				
wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 523 497	191 634	4 924 172	7 639 303
wynagrodzenie w Firmie +1,0%	2 564 745	194 396	4 924 172	7 683 313
wynagrodzenie minimalne -1,0%	2 266 829	180 336	4 924 172	7 371 337
wynagrodzenie minimalne +1,0%	2 876 104	207 297	4 924 172	8 007 573

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg. stanu na 31.12.2017r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	niewykorzystane urlopy	razem
wyściowe kwoty rezerw	2 036 538	167 145	4 647 896	6 851 579
współczynnik rotacji -1,0%	2 150 498	176 602	4 647 896	6 974 996
współczynnik rotacji +1,0%	1 936 692	158 631	4 647 896	6 743 219
techniczna stopa dyskontowa -1,00%	2 327 840	181 052	4 647 896	7 156 788
techniczna stopa dyskontowa +1,00%	1 800 596	155 204	4 647 896	6 603 696
<i>wzrosty podstaw</i>				
wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 018 784	166 040	4 647 896	6 832 720
wynagrodzenie w Firmie +1,0%	2 060 142	168 547	4 647 896	6 876 585
wynagrodzenie minimalne -1,0%	1 823 061	156 596	4 647 896	6 627 553
wynagrodzenie minimalne +1,0%	2 297 518	179 417	4 647 896	7 124 831

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została sporządzona na dzień 31 grudnia 2018 roku.

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	24 598 277,40	-
Naprawy gwarancyjne	23 241 797,40	-
Sprawy sporne	1 356 480,00	-
a) Zwiększenia	12 366 209,40	24 598 277,40
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	-	17 976 295,01
Naprawy gwarancyjne	11 823 709,40	5 265 502,39
Sprawy sporne	542 500,00	1 356 480,00
c) Rozwiązanie	9 828 713,87	-
Naprawy gwarancyjne	8 472 233,87	-
Sprawy sporne	1 356 480,00	-
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	27 135 772,93	24 598 277,40
Naprawy gwarancyjne	26 593 272,93	23 241 797,40
Sprawy sporne	542 500,00	1 356 480,00

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	99 184 709,65	126 510 361,26
- świadczenia pracownicze	14 072 515,03	14 793 447,47
- naprawy gwarancyjne	4 020 415,73	24 508 297,14
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	7 673 982,26	-
- koszty podwykonawców	69 750 021,76	83 759 580,22
- sprawy sporne	3 104 084,87	3 039 756,43
- koszty pozostałe	563 690,00	409 280,00
a) Zwiększenia	762 258 266,92	676 535 737,16
- zastosowanie MSSF 15 po raz pierwszy	901 730,04	-
- świadczenia pracownicze	10 909 803,32	13 627 537,15
- naprawy gwarancyjne	8 472 233,87	3 120 822,82
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	-	8 350 866,51
- koszty podwykonawców	739 436 980,99	648 493 425,00
- sprawy sporne	1 676 695,70	2 222 578,18
- koszty pozostałe	860 823,00	720 507,50
b) Wykorzystanie	757 054 683,29	675 377 464,38
- świadczenia pracownicze	12 664 882,73	14 348 469,59
- naprawy gwarancyjne	8 541 518,84	5 632 409,22
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	6 750 972,07	676 884,25
- koszty podwykonawców	724 300 249,54	651 995 354,08
- sprawy sporne	3 882 438,11	2 158 249,74
- koszty pozostałe	914 622,00	566 097,50
c) Inne zmniejszenia	-	28 483 924,39
- naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	-	17 976 295,01
- koszty podwykonawców - zmiana prezentacji	-	10 507 629,38
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	104 388 293,28	99 184 709,65
- świadczenia pracownicze	12 317 435,62	14 072 515,03
- naprawy gwarancyjne	3 951 130,76	4 020 415,73
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	1 824 740,23	7 673 982,26
- koszty podwykonawców	84 886 753,21	69 750 021,76
- sprawy sporne	898 342,46	3 104 084,87
- koszty pozostałe	509 891,00	563 690,00

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 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Z tytułu dostaw i usług	179 234 730,73	197 306 583,54
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	24 201 509,53	13 167 084,25
Z tytułu wynagrodzeń	1 868 408,55	1 956 454,11
Zaliczki otrzymane na dostawy	-	70 279 279,14
Rozliczenia międzyokresowe bierne	10 388 057,49	10 507 629,38
Fundusze specjalne	12 243,12	12 243,12
Pozostałe zobowiązania	1 074 815,12	17 072 953,78
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	216 779 764,54	310 302 227,32

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
a) do 1 miesiąca	90 435 059,76	86 498 127,31
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	40 818 235,95	35 360 084,82
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 731 160,03	1 316 124,08
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	12 638,45	36 015,72
e) powyżej 1 roku	-	12 090,00
f) zobowiązania przeterminowane	45 237 636,54	74 084 141,61
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	179 234 730,73	197 306 583,54

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
a) do 1 miesiąca	41 416 198,85	63 060 455,48
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 355 690,50	10 037 194,46
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	720 344,48	327 709,08
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	436 119,94	477 552,94
e) powyżej 1 roku	309 282,77	181 229,65
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	45 237 636,54	74 084 141,61

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Zobowiązania w PLN	193 524 281,84	247 900 132,32
Zobowiązania w RUB	6 963 802,72	214 782,54
Zobowiązania w RUB po przeliczeniu na PLN	382 809,56	13 037,89
Zobowiązania w EUR	2 884 030,29	3 060 134,60
Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN	12 401 330,25	12 791 583,09
Zobowiązania w UAH	0,90	46,64
Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN	0,12	6,40
Zobowiązania w NOK	6 111 791,88	107 668 046,95
Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN	2 643 349,99	46 755 203,84
Zobowiązania w SEK	329 252,00	2 990 778,72
Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN	138 318,77	1 269 650,34
Zobowiązania w BYN	4 365 412,44	878 162,51
Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN	7 689 674,01	1 572 613,44
RAZEM	216 779 764,54	310 302 227,32

Zaliczki zostały wycenione wg. kursu historycznego.

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19%, ze względu na zakładaną możliwość rozliczenia znaczącej części aktywów i rezerw w polskim CIT także w zakresie rynków zagranicznych dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

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

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	5 179 820,00	623 617,00	-	-	5 803 437,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	3 192 170,00	-293 404,00	-	-	2 898 766,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	15 248 954,00	2 853 260,00	-	-	18 102 214,00
Rezerwa na zobowiązania	81 961,00	-68 676,00	-	-	13 285,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 492 175,00	1 726 704,00	-	-	4 218 879,00
Kontrakty - rezerwa na straty	1 458 057,00	-1 282 685,00	-	-	175 372,00
Produkcja niezakończona podatkowo	9 690 859,00	-879 012,00	-	-	8 811 847,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 012 017,00	-513 668,00	-	-	498 349,00
Nieopłacone odsetki	376 875,00	-341 286,00	-	-	35 589,00
Dyskonto należności	591 496,00	-173 447,00	-	-	418 049,00
Odpis na pozostałe aktywa	204 379,00	2 024 471,00	-	-	2 228 850,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	69 238,00	-22 013,00	-	-	47 225,00
Wycena instrumentów pochodnych	241 502,00	-220 698,00	-	-	20 804,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	137 478,00	491,00	-	-	137 969,00
Strata podatkowa	9 198 447,00	2 043 700,00	-	-	11 242 147,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	135 981,00	-	36 159,00	-	172 140,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	-	-	-	595 963,00	595 963,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-	-	-	1 428 977,00	1 428 977,00
Pozostałe tytuły	125 387,00	-17 332,00	-	-	108 055,00
Ogółem	49 436 796,00	5 460 022,00	36 159,00	2 024 940,00	56 957 917,00

Za okres 01.01.2017 – 31.12.2017r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	4 656 576,00	523 244,00	-	5 179 820,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	3 179 193,00	12 977,00	-	3 192 170,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	15 914 320,00	-665 366,00	-	15 248 954,00
Rezerwa na zobowiązania	43 747,00	38 214,00	-	81 961,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	7 063 762,00	-4 571 587,00	-	2 492 175,00
Kontrakty - rezerwa na straty	-	1 458 057,00	-	1 458 057,00
Produkcja niezakończona podatkowo	7 226 829,00	2 464 030,00	-	9 690 859,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	249 997,00	762 020,00	-	1 012 017,00
Nieopłacone odsetki	1 024,00	375 851,00	-	376 875,00
Dyskonto należności	438 505,00	152 991,00	-	591 496,00
Odpis na pozostałe aktywa	1 964 217,00	-1 690 600,00	-	273 617,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 125 297,00	-883 795,00	-	241 502,00
Koszty nabycia udziałów	29 836,00	-29 836,00	-	-
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	126 011,00	11 467,00	-	137 478,00
Strata podatkowa	7 323 850,00	1 874 597,00	-	9 198 447,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	62 132,00	-	73 849,00	135 981,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	2 024 532,00	-	-2 024 532,00	-
Pozostałe tytuły	99 851,00	25 536,00	-	125 387,00
Ogółem	51 529 679,00	-142 200,00	-1 950 683,00	49 436 796,00

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	17 606 823,00	2 918 602,00	-	-	20 525 425,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	321 037,00	-127 108,00	-	-	193 929,00
Dyskonto zobowiązań	1 471 049,00	697 060,00	-	-	2 168 109,00
Kary naliczone a nie otrzymane	389 169,00	1 562 740,00	-	-	1 951 909,00
Odsetki nieotrzymane	524 943,00	-408 181,00	-	-	116 762,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	536 432,00	-237 534,00	-	-	298 898,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	54 904,00	-47 331,00	-	-	7 573,00
Wycena instrumentów pochodnych	268 879,00	-245 708,00	-	-	23 171,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 191 718,00	-22 960,00	-	-	2 168 758,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-	-	-	-785 034,00	-785 034,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	1 279 935,00	-	-568 575,00	-	711 360,00
Ogółem	24 644 889,00	4 089 580,00	-568 575,00	-785 034,00	27 380 860,00

Za okres 01.01.2017 – 31.12.2017r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	13 387 672,00	4 219 151,00	-	17 606 823,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	442 206,00	-121 169,00	-	321 037,00
Dyskonto zobowiązań	1 032 039,00	439 010,00	-	1 471 049,00
Kary naliczone a nie otrzymane	266 286,00	122 883,00	-	389 169,00
Odsetki nieotrzymane	254 533,00	270 410,00	-	524 943,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	485 484,00	50 948,00	-	536 432,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	185 182,00	-141 851,00	-	43 331,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 355 892,00	-1 087 013,00	-	268 879,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 107 129,00	84 589,00	-	2 191 718,00
Wycena obligacji obcych	11 573,00	-	-	11 573,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	-	-	1 279 935,00	1 279 935,00
Ogółem	19 527 996,00	3 836 958,00	1 279 935,00	24 644 889,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Bieżący podatek dochodowy	4 842 539,58	2 927 611,30
Dotyczący roku obrotowego	4 635 962,54	2 008 579,09
Korekty dotyczące lat ubiegłych	206 577,04	919 032,21
Odroczony podatek dochodowy	-1 370 442,00	3 979 158,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-1 370 442,00	3 979 158,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	3 472 097,58	6 906 769,30
Efektywna stopa podatkowa	27,74%	55,59%

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	604 734,00	-3 230 618,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	568 575,00	-3 304 467,00
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	36 159,00	73 849,00
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	604 734,00	-3 230 618,00
Odroczony podatek dochodowy wykazany w zyskach zatrzymanych	2 809 974,00	-
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF 9	595 963,00	-
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF 15	2 214 011,00	-
Korzyść podatkowa (obciążenie podatkowe) wykazane w zyskach zatrzymanych	2 809 974,00	-

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Spółka wynoszą :

Federacja Rosyjska – 20%

Republika Białorusi – 18%

Ukraina – 18%

Republika Federalna Niemiec – ok. 29%

Królestwo Norwegii – 23%

Królestwo Szwecji – 22%

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w powyższej wysokości, Spółka dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności. Dokonano zmniejszenia aktywa z tytułu strat podatkowych, które nie mogą być rozliczone ze względu na przedawnienie.

W roku 2018 zakończono kontrolę podatkową w Rosji za lata 2014-2016, a jej skutki na łączną kwotę 547,2 tys. zł. zostały uwzględnione w wyniku roku bieżącego.

Spółka w dniu 13 lutego 2019 roku otrzymała zawiadomienie o planowanej od 1 kwietnia 2019 w Niemczech kontroli podatkowej za lata 2014 -2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej.

Generalnie Spółka uznaje, iż rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy i instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.

Ryzyko podatkowe zarówno w Polsce jak i na rynkach zagranicznych występuje i traktujemy je jako typowe w prowadzonej działalności gospodarczej. Spółka ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz firm audytorskich a także kancelarii prawnych.

6.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

6.17.1. Długoterminowe kontrakty budowlane

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Planowane przychody z bieżących projektów	3 346 038 688,62	3 164 956 611,82
Planowane koszty z bieżących projektów	3 181 888 026,54	3 032 685 977,86
Planowana marża na bieżących projektach	164 150 662,08	132 270 633,96
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 783 369 371,22	1 782 714 739,86
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 722 205 378,37	1 701 199 927,68
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	61 163 992,85	81 514 812,18
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	102 986 669,23	50 755 821,78
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach (%)	62,74	38,37
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	1 701 677 204,42	1 703 163 961,29
Aktywa kontraktowe	103 689 002,08	92 667 489,94
- w tym oczekiwane straty kredytowe	-207 793,59	-
Zobowiązania kontraktowe	66 614 835,18	113 116 711,37
- w tym zaliczki z umów z klientami	44 410 206,31	-

W trakcie 2018 roku nie rozpoznano żadnych korekt przychodu, które miałyby wpływ na aktywa lub zobowiązania kontraktowe a które wynikałyby ze zmiany sposobu pomiaru stopnia zobowiązania.

	31.12.2017	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w 2018 r. uwzględnione w saldzie zobowiązań na 31.12.2017	Zmiana okresu, w którym prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	31.12.2018
Wycena długoterminowych kontraktów budowlanych	92 667 489,94	103 689 002,08	-	-92 667 489,94	-	103 689 002,08
Aktywa kontraktowe	92 667 489,94	103 689 002,08	-	-92 667 489,94	-	103 689 002,08
Zaliczki otrzymane na działalność deweloperską i inwestorską	-	-	-	-	44 410 206,31	44 410 206,31
Wycena długoterminowych kontraktów budowlanych	13 116 711,37	22 204 628,87	-13 116 711,37	-	-	22 204 628,87
Zobowiązania kontraktowe	13 116 711,37	22 204 628,87	-13 116 711,37	-	44 410 206,31	66 614 835,18

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	31.12.2018
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	1 644 361 484,20
-do 1 roku	1 187 088 671,66
-powyżej 1 roku	457 272 812,54
Razem	1 644 361 484,20

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

6.17.2. Zaliczki otrzymane

	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Zaliczki na realizowane kontrakty	-	70 279 279,14
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej	-	69 871,62
Ogółem	-	70 349 150,76

Z uwagi na wymogi standardu MSSF 15 nastąpiła zmiana prezentacji zaliczek otrzymanych na realizowane kontrakty do pozycji w nocie 6.17.1 Zobowiązania kontraktowe.

6.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	47 488 708,94	55 857 684,30
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	42 312 485,10	48 736 025,07
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	89 801 194,04	104 593 709,37
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	1 346 592,80	494 032,71
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	91 147 786,84	105 087 742,08
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	48 254 099,08	40 044 056,30
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	45 916 031,06	48 455 729,23
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom	94 170 130,14	88 499 785,53

STAN DYSKONTA	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	2 200 260,36	3 113 134,97
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom	11 411 101,43	7 742 364,34

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące kaucji na dzień 31.12.2018r. wynoszą 1 346 592,80 zł. Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta jest w nocie 6.5.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (należności 1,35%, zobowiązania w PLN 5,29% i w walucie 1,89%) i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczony od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Na 31 grudnia 2018r największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 33,04% (dla jednego projektu 11,27%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2017 największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 26,55 % (dla jednego projektu 17,69 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji przeterminowanych, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości, w wartość nominalnej po dyskoncie:

Kaucje należne z tytułu umów z klientami przeterminowane, niespłacone w okresie:	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
do 1 miesiąca	418 528,67	546 156,79
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 042 591,07	630 827,07
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 702 360,05	-
powyżej 1 roku	3 400,37	303 234,04
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	3 166 880,16	1 480 217,90

6.19. Przychody przyszłych okresów

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
- otrzymane dotacje	466 351,93	188 125,21
- prawo wieczystego użytkowania	142 369,53	
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	608 721,46	188 125,21
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	-	69 871,62
- prawo wieczystego użytkowania	45 755,54	45 755,40
- odsetki wekslowe	-	28 050,25
- pozostałe	1 869,16	-
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	47 624,70	143 677,27

6.20. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2018

Opis	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem
Przychody z umów z klientami	1 111 198 159,65	252 887 921,59	685 693,52	142 043 995,84	-3 100 000,00	1 503 715 770,60
sprzedaż zewnętrzna	1 111 198 159,65	252 887 921,59	685 693,52	138 943 995,84	-	1 503 715 770,60
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	3 100 000,00	-3 100 000,00	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 081 497 484,38	241 167 284,66	716 902,56	137 294 243,89	-3 100 000,00	1 457 575 915,49
Zysk brutto ze sprzedaży	29 700 675,27	11 720 636,93	-31 209,04	4 749 751,95	-	46 139 855,11
% zysku brutto ze sprzedaży	2,67	4,63	-4,55	3,34	-	3,07
Koszty sprzedaży			X			10 962,00
Koszty zarządu			X			37 938 509,20
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X			-2 585 810,15
Zysk z działalności operacyjnej			X			5 604 573,76
Przychody finansowe			X			12 189 478,87
w tym: przychody odsetkowe	2 732 783,21	1 469,98	-	90 040,86	-	2 824 294,05
instrumenty pochodne	-479 181,64	-	-	-814 021,75	-	-1 293 203,39
Koszty finansowe						5 279 473,95
w tym: koszty odsetkowe	4 716 014,43	277 973,90	10,60	176 282,57	-	5 170 281,50
instrumenty pochodne	160 177,26	-	-	-1 102 206,84	-	-942 029,58
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						-
Zysk przed opodatkowaniem			X			12 514 578,68
Podatek dochodowy			X			3 472 097,58
Zysk netto			X			9 042 481,10

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2017

Opis	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 118 784 558,17	136 654 843,74	1 127 622,48	181 654 223,62	-2 272 551,19	1 435 948 696,82
sprzedaż zewnętrzna	1 118 784 558,17	134 382 292,55	1 127 622,48	181 654 223,62	-	1 435 948 696,82
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	2 272 551,19	-	-	-2 272 551,19	-
Koszt sprzedaży	1 065 704 361,06	148 826 907,28	1 212 525,43	170 140 697,63	-2 293 762,30	1 383 590 729,10
Zysk brutto ze sprzedaży	53 080 197,11	-12 172 063,54	-84 902,95	11 513 525,99	21 211,11	52 357 967,72
% zysku brutto ze sprzedaży	4,74	-8,91	-7,53	6,34	-0,93	3,65
Koszty sprzedaży			X			19 250,21
Koszty zarządu			X			32 927 479,84
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X			-13 972 782,08
Zysk z działalności operacyjnej			X			5 438 455,59
Przychody finansowe			X			10 212 325,73
w tym: przychody odsetkowe	5 032 440,10	5 033,04	-	159 229,59	-	5 196 702,73
instrumenty pochodne	810 215,69	-	-	3 248 384,55	-	4 058 600,24
Koszty finansowe						3 225 537,00
w tym: koszty odsetkowe	2 951 359,33	174 556,75	0,14	57 811,64	-	3 183 727,86
instrumenty pochodne	-4 633 993,42	-	-	5 927,85	-	-4 628 065,57
Zysk przed opodatkowaniem			X			12 425 244,32
Podatek dochodowy			X			6 906 769,30
Zysk netto			X			5 518 475,02

UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**Stan na dzień 31.12.2018**

Opis	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	389 745 356,72	127 290 621,72	49 108,96	109 572 286,61	182 571 246,33	809 228 620,34
Razem aktywa	389 745 356,72	127 290 621,72	49 108,96	109 572 286,61	182 571 246,33	809 228 620,34
Kapitał własny	-	-	-	-	203 915 724,09	203 915 724,09
Zobowiązania	375 989 653,27	61 631 411,32	102 762,70	85 557 815,91	82 031 253,05	605 312 896,25
Razem pasywa	375 989 653,27	61 631 411,32	102 762,70	85 557 815,91	285 946 977,14	809 228 620,34
Amortyzacja	2 473 978,38	4 292 791,79	-	2 432 651,90	-	9 199 422,07

Stan na dzień 31.12.2017

Opis	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	402 608 972,61	99 688 715,30	662 533,34	108 248 214,01	214 620 120,11	825 828 555,37
Razem aktywa	402 608 972,61	99 688 715,30	662 533,34	108 248 214,01	214 620 120,11	825 828 555,37
Kapitał własny	-	-	-	-	216 244 808,47	216 244 808,47
Zobowiązania	358 142 632,96	71 237 584,23	165 786,56	110 495 349,52	69 542 393,63	609 583 746,90
Razem pasywa	358 142 632,96	71 237 584,23	165 786,56	110 495 349,52	285 787 202,10	825 828 555,37
Amortyzacja	2 235 925,44	4 052 743,53	-	2 399 634,33	-	8 688 303,30

Spółka w 2018 roku uzyskała od jednego klienta przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość:

Klient	Przychód od jednego klienta przekraczający 10 % przychodów Spółki ogółem
1	196 732 159,19
Razem	196 732 159,19

Przychody w całości dotyczyły segmentu budowlanego kubaturowego w kraju.

Spółka w 2017 roku uzyskała od dwóch klientów przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość:

Klient	Przychód od jednego klienta przekraczający 10 % przychodów Spółki ogółem
1	187 824 959,84
2	161 481 245,82
Razem	349 306 205,66

Przychody w całości dotyczyły segmentu budowlanego kubaturowego w kraju.

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

Informacje o obszarach geograficznych

okres zakończony 31-12-2018

Opis	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe
Kraj	1 159 379 268,98	45 456 600,15
Export, w tym:	344 336 501,62	48 890 989,16
Skandynawia	130 262 402,10	48 607 482,28
w tym: Norwegia	80 395 593,34	48 607 482,28
WNP (Rosja, Białoruś)	213 993 840,68	277 419,75
Niemcy	80 258,84	-
Razem	1 503 715 770,60	94 347 589,31

okres zakończony 31-12-2017

Opis	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe
Kraj	1 132 868 600,49	50 993 268,64
Export, w tym:	303 080 096,33	32 783 280,47
Skandynawia	180 855 667,03	32 442 666,53
w tym: Norwegia	150 197 139,98	32 442 666,53
WNP (Rosja, Białoruś)	122 224 429,30	331 464,58
Razem	1 435 948 696,82	83 776 549,11

*Aktywa trwałe tj. środki trwałe, wartości niematerialne.

Podział geograficzny przychodów ze sprzedaży odpowiada lokalizacji klientów i jest zgodny z wewnętrzną strukturą organizacyjną Spółki.

Podział łącznej kwoty aktywów trwałych oraz wydatków inwestycyjnych odpowiada ich wykorzystaniu w działalności każdego z segmentów terytorialnych.

6.21. Przychody z umów z klientami

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
a) Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	1 155 801 729,74	1 127 280 316,38
sprzedaż usług budowlanych	1 153 174 695,55	1 125 723 527,22
sprzedaż deweloperska	-	324 147,56
sprzedaż usług pozostałych	942 534,19	1 232 641,60
sprzedaż produktów	1 684 500,00	-
b) Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	344 336 501,62	303 080 096,33
sprzedaż usług budowlanych	294 467 692,86	271 985 587,74
sprzedaż usług pozostałych	2 000,00	435 981,54
sprzedaż produktów	49 866 808,76	30 658 527,05
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 500 138 231,36	1 430 360 412,71

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
a) sprzedaż towarów - kraj	685 693,52	803 474,92
działalność deweloperska	685 693,52	803 474,92
b) sprzedaż materiałów - kraj	2 891 845,72	4 784 809,19
działalność budowlana	2 891 845,72	4 784 809,19
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 577 539,24	5 588 284,11

6.22. Koszty według rodzajów

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
a) amortyzacja	9 199 422,07	8 688 303,30
b) zużycie materiałów i energii	479 357 366,54	425 741 432,58
c) usługi obce	994 493 294,85	991 650 092,43
d) podatki i opłaty	3 267 402,27	2 530 363,59
e) wynagrodzenia	104 407 550,68	98 634 781,20
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	23 360 376,23	21 718 718,95
g) pozostałe koszty rodzajowe	11 828 224,11	13 718 885,55
Razem koszty wg rodzaju	1 625 913 636,75	1 562 682 577,60
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	15 325 855,51	-16 135 755,29
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-149 352 904,87	-135 748 867,72
Koszty ogólnego zarządu	-37 938 509,20	-32 927 479,84
Koszty sprzedaży	-10 962,00	-19 250,21
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 453 937 116,19	1 377 851 224,54

6.23. Pozostałe przychody, koszty operacyjne, oczekiwane straty kredytowe

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	328 693,92	698 096,49
Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	2 874 449,93	1 641 449,39
Odpisane zobowiązania	1 126 860,86	2 267 531,92
Kary i odszkodowania	1 456 855,42	2 563 693,64
Inne	802 943,67	775 845,93
Pozostałe przychody operacyjne	6 589 803,80	7 946 617,37

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Rezerwa na zobowiązania	426 702,00	2 879 447,42
Odpisy aktualizujące	-	410 381,91
Koszty spraw spornych	1 522 666,45	16 726 358,83
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	3 274 334,34	746 704,89
Inne	1 504 932,83	1 156 506,40
Pozostałe koszty operacyjne	6 728 635,62	21 919 399,45

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Należności z tytułu dostaw i usług	1 800 850,48	-
Kaucje z tytułu umów z klientami	438 334,26	-
Aktywa kontraktowe	207 793,59	-
Oczekiwane straty kredytowe	2 446 978,33	-

Ze względu na nieistotność kwoty nie ujęto oczekiwanych strat kredytowych dotyczących pożyczek

6.24. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Odsetki:	4 634 747,63	5 382 935,11
obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	4 620 973,90	ND*
- odsetki od udzielonych pożyczek	2 669 432,06	4 365 645,71
- odsetki od weksla	7 538,80	84 120,00
- odsetki od należności	127 295,29	721 075,47
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	- 288 630,79	- 707 812,38
- wycena weksla	12 844,03	-
- odsetki bankowe	6 254,17	21 655,02
- przychody odsetkowe z tytułu kaucji	2 086 240,34	894 044,76
pozostałe odsetki	13 773,73	4 206,53
Inne przychody finansowe razem	7 554 731,24	4 829 390,62
Przychody finansowe	12 189 478,87	10 212 325,73

*ND - nie dotyczy – pozycje, dla których nie wystąpiły: wycena według zasad wynikających z zastosowania od 1 stycznia 2018 r. MSSF 9

Inne przychody finansowe	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Dodatnie różnice kursowe	1 717 048,76	-
Pozostałe, w tym:	5 837 682,48	4 829 390,62
- wycena instrumentów pochodnych	- 1 319 132,78	- 5 721 119,76
- realizacja instrumentów pochodnych	-	9 779 720,00
- odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	25 929,39	-
- prowizje z tytułu operacji finansowych	688 385,87	723 460,36
- odpisy aktualizujące należności	-	47 330,02
- dywidenda	6 442 500,00	-
Inne przychody finansowe razem	7 554 731,24	4 829 390,62

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Odsetki w tym:	5 651 809,92	4 469 860,52
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	3 922 868,10	2 812 103,91
- odsetki od leasingu	289 889,81	267 741,29
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	- 24 093,59	99 116,32
- koszty odsetkowe z tytułu kaucji	505 622,01	1 187 016,34
- odsetki od zobowiązań	695 921,11	76 842,73
- pozostałe	261 602,48	27 039,93
Inne koszty finansowe	- 372 335,97	- 1 244 323,52
Koszty finansowe	5 279 473,95	3 225 537,00

Inne koszty finansowe	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Ujemne różnice kursowe	-	2 674 796,11
Pozostałe, w tym:	-372 335,97	-3 919 119,63
- z tytułu prowizji	463 185,91	617 864,46
- wycena instrumentów pochodnych	-1 135 638,64	-4 649 594,82
- realizacja instrumentów pochodnych	193 609,06	23 487,72
- odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	-	-1 958,47
- pozostałe	106 507,70	91 081,48
Inne koszty finansowe razem	- 372 335,97	- 1 244 323,52

6.25. Zysk (strata) na jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2018	34 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.-31.12.2018	34 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	34 070 634,00
Zysk netto	9 042 481,10
Zysk na akcję	0,27
Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2017	34 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.-31.12.2017 r	34 172 003,86
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	34 172 003,86
Zysk netto	5 518 475,02
Zysk na akcję	0,16

6.26. Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKLADY INWESTYCYJNE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Środki trwałe:	12 032 160,25	12 364 867,56
- grunty	-	113 159,00
- budynki i budowle, obiekty inżynierii lądowej	7 301 715,92	715 057,30
- urządzenia techniczne i maszyny	2 864 838,85	837 831,21
- środki transportu	150 139,52	49 000,00
- inne środki trwałe	899 456,52	669 009,14
- środki trwałe w budowie	816 009,44	9 980 810,91
Wartości niematerialne	4 584 150,92	1 721 596,96
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	641 696,07
RAZEM	16 616 311,17	14 728 160,59

6.27. Działalności zaniechane

W 2018 i 2017 roku działalność zaniechana nie występuje.

6.28. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Amortyzacja:	9 199 422,07	8 688 303,30
amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	9 199 422,07	8 688 303,30
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-628 996,61	924 441,53
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	-628 996,61	924 441,53
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-4 488 134,81	24 419,89
odsetki otrzymane od weksli udzielonych pożyczek, obligacji - ogółem	-2 598 202,29	-3 193 640,22
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - ogółem	3 922 868,10	2 812 103,91
prowinzje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	463 185,91	617 864,46
prowinzje otrzymane	-371 042,47	-723 460,36
Prowinzje naliczone	-317 343,40	-
prowinzje naliczone - koszty emisji obligacji	105 500,04	90 000,00
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-53 925,70	-178 304,96
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-79 623,76	-
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych	-24 093,59	99 116,32
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-78 768,57	-1 820 551,02
odsetki pozostałe do zapłacenia	182 508,81	1 979 064,19
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	513 412,30	74 486,28
odsetki od leasingu zapłacone	289 889,81	267 741,29
dywidendy otrzymane	-6 442 500,00	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	266 291,30	-8 632 470,33
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-353 756,95	-877 632,27
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	30 864,68	224 015,37
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-37 777,00	-
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych oraz certyfikatów inwestycyjnych	275 786,76	707 812,38
instrumenty pochodne	351 173,81	-8 686 665,81
Zmiana stanu rezerw	7 204 044,11	-2 245 213,41
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	8 271 083,15	-1 831 534,72
korekta rezerw na straty na kontraktach dot. zysków zatrzymanych - MSSF 15	-901 730,04	-
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	-165 309,00	-413 678,69
Zmiana stanu zapasów	-2 913 681,08	-8 515 492,60
bilansowa zmiana stanu zapasów	3 705 521,06	-8 515 492,60
korekta zapasów dot. zysków zatrzymanych - MSSF 15	-6 619 202,14	-
Zmiana stanu należności	-33 321 426,55	28 989 980,57
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-35 000 987,01	38 418 658,21
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	8 368 975,36	-9 542 951,08
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	578 990,64	114 273,44
Korekta należności dot. zysków zatrzymanych - MSSF 9	-3 136 646,59	-
Korekta należności dot. zysków zatrzymanych - MSSF 15	-4 131 758,95	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-31 460 957,04	-8 143 176,82
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-42 564 037,14	-7 048 626,95
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	8 210 042,78	-129 212,96
inne korekty	1 976 707,74	-965 336,91
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	916 329,58	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	199 961,24	8 966 628,02
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-84 032,15	9 024 661,70
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	324 543,68	-52 153,68
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-12 500,04	-90 000,00
zmiana stanu przychodów przyszłych okresów - przychody finansowe	-28 050,25	84 120,00
Inne korekty	-437 531,33	-1 280 717,15
odpis aktualizujący środki pieniężne	-991 900,00	-1 037 900,00
Inne korekty	554 368,67	-242 817,15
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-10 680 618,30	-17 762 843,81

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2018 r.:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Środki pieniężne w banku i kasie	43 571 289,15	68 447 868,28
w tym:		
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	-146 089,06	153 907,55
- odpis aktualizujący środki pieniężne	-	1 037 900,00
RAZEM	43 425 200,09	69 639 675,83

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków na rachunkach VAT do split payment.

W 2018 roku transakcje inwestycyjne i finansowe, które nie wymagały posługiwania się środkami pieniężnymi lub ekwiwalentami środków pieniężnych nie wystąpiły.

6.29. Połączenia jednostek gospodarczych

W 2018 roku UNIBEP S.A. nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

6.30. Opis korekt poprzednich okresów

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

6.31. Inwestycje w innych jednostkach wycenianych metodą praw własności

	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Stan na początek okresu	7 986,00	7 986,00
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	7 986,00	7 986,00
-udziały w Seljedalen AS	7 986,00	7 986,00

6.32. Inwestycje w innych jednostkach

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Stan na początek roku:	107 365 144,26	97 365 144,26
- akcje UNIDEVELOPMENT	60 555 486,00	60 555 486,00
- bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT	28 543 620,65	28 543 620,65
- inne -UNIDEVELOPMENT	247 203,61	247 203,61
- udziały BUDREX-KOBI	18 000 150,00	8 000 150,00
- udziały STROJIMP	1 724,20	1 724,20
- udziały UNEX CONSTRUCTION	16 959,80	16 959,80
Zwiększenia:	5 000,00	10 000 000,00
- zakup udziałów UNIBEP PPP	5 000,00	10 000 000,00
Zmniejszenia:	-	-
Stan na koniec okresu:	107 370 144,26	107 365 144,26
- akcje UNIDEVELOPMENT	60 555 486,00	60 555 486,00
- bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT	28 543 620,65	28 543 620,65
- inne -UNIDEVELOPMENT	247 203,61	247 203,61
- udziały BUDREX-KOBI	18 000 150,00	18 000 150,00
- udziały STROJIMP	1 724,20	1 724,20
- udziały UNEX CONSTRUCTION	16 959,80	16 959,80
-udziały UNIBEP PPP	5 000,00	-

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2018 r.

LP	Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment S.A.	60 555 486,00	-	60 555 486,00	97,63%	97,63%	pełna
2	OOO StrojIMP	1 724,20	-	1 724,20	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o.o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna
4	Budrex -Kobi Sp. z o.o.	18 000 150,00	-	8 000 150,00	100%	100%	pełna
5	Unibep PPP Sp. z o.o.	5 000,00	-	5 000,00	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	126 750 879,76	6 675 000,00	98 564 030,70	21 511 849,06	232 797 071,28	174 519 045,81	58 278 025,47	106 046 191,52	15 556 954,61
2	2 063,32	965,00	-	1 050,22	2 839,92	-	2 839,92	776,60	14 965,17
3	912 293,80	5 000,00	967 797,40	-60 503,60	915 063,05	1 033,00	914 030,05	2 769,25	-
4	13 441 601,54	430 000,00	12 231 083,91	914 157,28	47 784 829,56	19 795 117,67	27 989 711,89	34 343 228,02	106 238 322,37
5	2 518,85	5 000,00	-	-2 120,76	4 826,42	-	4 826,42	2 307,57	-

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2017 r.

LP	Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment S.A.	60 555 486,00	-	60 555 486,00	97,63%	97,63%	pełna
2	OOO StrojIMP	1 724,20	-	1 724,20	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o.o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna
4	Budrex -Kobi Sp. z o.o.	18 000 150,00	-	8 000 150,00	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	105 239 030,70	6 675 000,00	93 835 366,01	4 728 664,69	185 557 377,98	152 309 088,28	33 248 289,70	80 318 347,28	23 387 528,31
2	1 202,32	965,00	-	587,98	2 056,55	-	2 056,55	854,23	16 731,89
3	972 797,40	5 000,00	2 110 446,75	-147 047,10	977 173,15	5621,00	971 552,15	4 375,75	-
4	12 668 752,91	430 000,00	18 095 638,92	-8 482 333,55	57 917 744,89	21 220 732,76	36 697 012,13	45 248 991,98	71 464 752,15

W 2017 roku Spółka nabyła za kwotę 10 000 000 zł 100 udziałów Budrex-Kobi Sp. z o.o. w której uprzednio posiadała 100% udziałów.

6.33. Transakcje ze stronami powiązаныmi

Stan na dzień 31.12.2018r.

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności - kaucje gwarancyjne z tytułu umów o budowę	Zobowiązania - kaucje gwarancyjne z tytułu umów o budowę	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Inwestycje w innych jednostkach	Pożyczki udzielone	Rozliczenia międzyokresowe	Razem
Podmioty zależne, zależne pośrednio	18 069 239,88	808 252,40	1 333 111,11	10 421,28	-	107 370 144,26	50 000 337,02	244,36	177 591 750,31
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	2 163 718,78	-	-	-	7 986,00	-	-	-	2 171 704,78
Podmioty stowarzyszone pośrednio	4 529 807,72	4 863,88	-	-	-	-	-	-	4 534 671,60
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	24 762 766,38	813 116,28	1 333 111,11	10 421,28	7 986,00	107 370 144,26	50 000 337,02	244,36	184 298 126,69

Stan na dzień 31.12.2017r.

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Należności - kaucje gwarancyjne z tytułu umów o budowę	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Inwestycje w innych jednostkach	Inne aktywa finansowe	Pożyczki udzielone	Środki trwale w budowie	Razem
Podmioty zależne, zależne pośrednio	12 765 094,93	1 349 773,16	8 759 741,98	-	107 365 144,26	1 922 986,59	70 011 432,24	9 937,50	202 184 110,66
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	9 889 109,21	7 579 256,88	-	7 986,00	-	-	4 293 526,15	-	21 769 878,24
Podmioty stowarzyszone pośrednio	2 478 852,77	15 384,67	-	-	-	-	-	-	2 494 237,44
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	25 133 056,91	8 944 414,71	8 759 741,98	7 986,00	107 365 144,26	1 922 986,59	74 304 958,39	9 937,50	226 448 226,34

Stan na dzień 31.12.2018r.

Opis	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne	Razem
Podmioty zależne, zależne pośrednio	66 608 836,97	21 891 578,84	3 026 457,56	-47 253,33	711,67	91 480 331,71
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	7 247 364,30	-	6 509 495,78	-688 599,47	-	13 068 260,61
Podmioty stowarzyszone pośrednio	56 020 119,83	223 723,18	-	-	-	56 243 843,01
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	129 876 321,10	22 115 302,02	9 535 953,34	-735 852,80	711,67	160 792 435,33

Stan na dzień 31.12.2017r.

Opis	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne	Razem
Podmioty zależne, zależne pośrednio	98 480 785,67	6 019 085,50	3 814 395,47	889,09	16 164,00	11 114,28	108 342 434,01
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	40 692 651,54	-	-399 063,39	1 291 983,01	-	-	41 585 571,16
Podmioty stowarzyszone pośrednio	21 741 087,26	261 362,68	-	-	-	-	22 002 449,94
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	160 914 524,47	6 280 448,18	3 415 332,08	1 292 872,10	16 164,00	11 114,28	171 930 455,11

6.34. Zarząd i Rada Nadzorcza

ZARZĄD

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

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

- Leszek Marek Gołbiewski - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu

RADA NADZORCZA

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

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

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

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

Zarząd

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
1	Leszek Marek Gołbiewski	Prezes Zarządu	690 000	690 000	---
2	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	-	-	---
3	Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	-	-	---
4	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej	217	217	---
5	Mariusz Chabrowski	Unidevelopment S.A. Prezes Zarządu spółki zależnej Strojimp Sp. z o.o.	5130	5130	---

Rada nadzorcza

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
1	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	21 620	---
2	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 650 000	5 650 000	16,11
3	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	-	-	---
4	Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	-	-	---
5	Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	---
6	Paweł Markowski	Członek RN	-	-	---
7	Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN	-	-	---

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 31.12.2018 r.

6.36. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy UNIBEP S.A.

ZARZĄD

- **Leszek Marek Gołąbiewski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Sławomir Kiszycki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Krzysztof Mikołajczyk** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

RADA NADZORCZA

- **Jan Mikołuszko** jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, która na dzień 31.12.2018 r. posiadała 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Beata Maria Skowrońska** - właścicielka 16,11 proc. akcji UNIBEP SA, posiadająca 16,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA
- **Wojciech Jacek Stajkowski** - jest mężem Zofii Iwony Stajkowskiej, która na dzień 31 grudnia 2018 r. posiadała 14,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jarosław Mariusz Beldowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Michał Kołosowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Paweł Markowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Dariusz Marian Kacprzyk** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

6.37. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 01-01-2018 do 31-12-2018r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Gołąbiewski Leszek Marek	516 000,00
Kiszycki Sławomir	444 000,00
Drobek Marcin Piotr	180 813,66
Piotrowski Jan	357 604,04
Mikołajczyk Krzysztof	304 491,16
Razem:	1 802 908,86

Za okres 01-01-2017 do 31-12-2017r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Gołąbiewski Leszek Marek	499 714,29
Kiszycki Sławomir	432 799,15
Drobek Marcin Piotr	392 857,14
Piotrowski Jan	373 142,85
Razem:	1 698 513,43

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01-01-2018 do 31-12-2018r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	456 000,00	-	456 000,00
Skowrońska Beata	144 000,00	-	144 000,00
Stajkowski Wojciech	60 000,00	70 301,36	130 301,36
Bełdowski Jarosław	60 888,48	-	60 888,48
Kołosowski Michał	85 169,78	-	85 169,78
Markowski Paweł	60 000,00	-	60 000,00
Kacprzyk Dariusz	60 606,33	-	60 606,33
Razem:	926 664,59	70 301,36	996 965,95

Za okres 01-01-2017 do 31-12-2017r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	493 800,00	-	493 800,00
Skowrońska Beata	147 146,00	-	147 146,00
Stajkowski Wojciech	76 400,00	36 000,00	112 400,00
Bełdowski Jarosław	60 000,00	-	60 000,00
Kołosowski Michał	67 666,66	-	67 666,66
Markowski Paweł	61 478,83	-	61 478,83
Kacprzyk Dariusz	33 081,68	-	33 081,68
Razem:	939 573,17	36 000,00	975 573,17

Ponadto w 2018 roku dokonano zakupów od członka Rady Nadzorczej i osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 59,8 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 906,4 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 83,7 tys. zł., wynagrodzenie – 719,6 tys. zł.

6.38. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy kapitałowej

W 2018 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EUR.

6.39. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi

Prezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A. w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony).

Aktualnie Leszka Marka Gołąbieckiego Prezesa Zarządu, Dyrektora Spółki i Sławomira Kiszyckiego Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego obowiązują umowy o pracę zawarte w dniu 12.06.2017 r. na okres trzyletniej piątej kadencji Zarządu.

Jana Piotrowskiego Członka Zarządu, Dyrektora Handlowego obowiązywała umowa o pracę zawarta w dniu 12.06.2017 r. na okres trzyletniej piątej kadencji Zarządu. Z dniem 07.01.2019 r. Jan Piotrowski Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie Spółki.

Krzysztofa Mikołajczyka Wiceprezesa Zarządu Dyrektora Budownictwa Kubaturowego obowiązuje umowa o pracę zawarta w dniu 27.04.2018 r. Pan Krzysztof Mikołajczyk został powołany od dnia 01.05.2018 r. na członka Zarządu Spółki piątej kadencji. Od dnia 01.11.2018 r. zmianie uległa funkcja Krzysztofa Mikołajczyka z Członka Zarządu na Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Marcina Piotra Drobka Wiceprezesa Zarządu Dyrektora Budownictwa obowiązywała umowa o pracę zawarta w dniu 12.06.2017 r. na okres trzyletniej piątej kadencji Zarządu. Z dniem 30.04.2018 r. umowa o pracę uległa rozwiązaniu na mocy porozumienia stron.

Zgodnie z postanowieniami w/w umów Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu UNIBEP S.A za 2018 rok przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP, po spełnieniu warunków dodatkowych, za każdy rok obrotowy w wysokości:

Prezes Zarządu, Dyrektor Spółki – 2 %

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy – 2 %

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Budownictwa Kubaturowego – 1,5 %

Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy – 1,5 %

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Budownictwa – 2 %

Prezesowi Zarządu, Wiceprezesowi Zarządu oraz Członkom Zarządu oprócz wynagrodzenia, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie Prezesa, Wiceprezesa lub Członka Zarządu, pracodawca gwarantuje wypłacenie rekompensaty w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. Prezesowi Zarządu, Wiceprezesowi Zarządu i Członkom Zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

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

6.40. Zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów spółki UNIBEP S.A. na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółki. Gwarancje udzielane zleceniodawcom UNIBEP S.A. stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	61 406 674,29	62 143 945,11
Od pozostałych jednostek	61 406 674,29	62 143 945,11
- otrzymane gwarancje	59 166 485,29	60 621 845,76
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 240 189,00	1 522 099,35
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	423 959 533,55	343 755 501,12
Na rzecz jednostek powiązanych	18 018 996,77	37 336 168,48
- udzielone gwarancje	10 618 090,77	30 135 262,48
- udzielone poręczenia	7 400 906,00	7 200 906,00
Na rzecz pozostałych jednostek	405 940 536,78	306 419 332,64
- sprawy sporne	32 552 494,03	24 708 848,11
- udzielone gwarancje	373 288 042,75	281 369 911,53
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	340 573,00

* bez gwarancji zwrotu zaliczki

W 2018 roku udzielono gwarancji kwotę 199 285 551,16 zł. a otrzymano gwarancje w kwocie 44 886 812,32 zł

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym UNIBEP za 2017 rok nastąpiły następujące zmiany:

Sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowie Plaza w Suwałkach (budowa była prowadzona w Konsorcjum UNIBEP S.A. -51% oraz Mostostal Białystok- 49%). – Na rozprawie w marcu 2018 r. były ustalane kwestie dotyczące zadośćuczynienia. Zostali powołani biegli w celu sporządzenia uzupełniających opinii z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy w terminie do 15 grudnia 2018 r. Termin kolejnej rozprawy nie został jeszcze wyznaczony, w międzyczasie sąd dopuszcza opinie biegłych z zakresu medycyny dotyczących stopnia uszczerbku jakiego doznał poszkodowany. Ze względu na posiadane ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów UNIBEP S.A.

W trwających procesach sądowych z firmą Rzońca dotyczących zapłaty faktur końcowych na kwotę 77 tys. zł i zapłaty kary umownej na kwotę 159 tys. zł. Rzońca S.A. wniósł apelację od wyroków oddalających powództwo. 15 stycznia 2018 r. Sąd apelacyjny skierował zapytanie prawne do Sądu Najwyższego.

Backe Romerike (dawniej Agathon Borgen AS) – Pierwsza część sporu dotyczyła roszczeń UNIBEP i Backe Romerike. Na mocy sfinalizowanej w styczniu 2018 r. ugody UNIBEP S.A. zapłacił Backe Romerike kwotę 5.750 tys. NOK. Dodatkowo UNIBEP zobowiązał się zapłacić kwotę zasądzoną na rzecz wspólnoty.

Druga część sporu dotyczyła roszczeń wspólnoty do Backe Romerike i zakończyła się 18 grudnia 2017 r. W dniu 31 stycznia 2018 r. z dochodzonej przez wspólnotę kwoty 35.000 tys. NOK (15.138 tys. zł) sąd zasądził na jej rzecz jedynie 927 tys. NOK (401 tys. zł) oraz część kosztów sądowych – łącznie 1.037 tys. NOK (449 tys. zł). Wspólnota złożyła apelację. W międzyczasie wznowiono rozmowy w przedmiocie kształtu potencjalnej ugody. Zaplanowana rozprawa sądowa rozpoczęła się w marcu 2019 r. Tego typu posiedzenia przed norweskimi sądami trwają zwykle kilka tygodni. Prawdopodobny termin rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy orzeczeniem sądu, to przełom drugiego i trzeciego kwartału roku 2019.

Jessheim Bolig og Naering AS – Unibep zapłacił JVBN w lutym 2018 r. 20.000 tys. NOK, zaś 12.000 tys. NOK - ostaną część należności - została zapłacona 27 lipca 2018 r., co ostatecznie zamyka sprawę.

EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS). W dniu 5 kwietnia 2017 r. do Sądu wpłynął pozew od inwestora na Kwartał 1 o zapłatę 4.000 tys. NOK netto (1.730 tys. zł) z tytułu wad drewnianych trapów na galeriach i balkonach. Unibep złożył odpowiedź na pozew, podnosząc m.in., że trapy zostały wykonane prawidłowo, powinny być konserwowane zgodnie z przekazaną dokumentacją oraz, że roszczenie zostało złożone zbyt późno od wykrycia wady, a ponadto nastąpiło przedawnienie roszczenia. Ostatecznie roszczenie zostało zwiększone do kwoty 6.511 tys. NOK (2.816 tys. zł). Usterki na które składała się suma dochodzona pozwem Unibep usunął. Sprawa na etapie negocjacji co do ugodowego zamknięcia sporu sądowego.

Okokrim – W dniu 21 kwietnia 2017 r. w związku z zakończeniem postępowania dotyczącego zarzutów naruszenia prawa pracy, norweski organ Okokrim oszacował dla Unibep SA karę w kwocie 3.600 tys. NOK tytułem kary za naruszenie prawa pracy oraz dodatkowo 2.000 tys. NOK tytułem odszkodowania (chodzi o zwrot korzyści uzyskanej przez firmę w związku z nienależytym naliczaniem i wypłacaniem wynagrodzeń) – łącznie 5.600 tys. NOK. 15 września 2017 r. Unibep zakwestionował decyzję Okokrim w całości, składając odwołanie do sądu. W maju 2018 r. Okokrim dokonało nowej, zdecydowanie lżejszej, kwalifikacji zarzucanych Unibep S.A. czynów i zmniejszyło wymiar kary do 1.000 tys. NOK. Żądanie zwrotu uzyskanych korzyści pozostało na tym samym poziomie – 2.000 tys. NOK. Unibep S.A. kary w tej wysokości przyjął. Kary zostały zapłacone we wrześniu 2018 r., co ostatecznie zamyka sprawę.

Inwestor, Aureus Residenzbau GmbH, zatrzymał część zapłaty wynagrodzenia UNIBEP S.A. za wykonanie kontraktu Krefeld. Inwestor nie uznaje wykonanych robót dodatkowych na inwestycji oraz odmawia zwrotu kaucji gwarancyjnych z powodu usterek. W dniu 10 listopada 2017 r. UNIBEP S.A. wniósł pozew o zapłatę kwoty 718 tys. EUR. Strony po pierwszej rozprawie, do której doszło we wrześniu 2018 roku, wniosły o zawieszenie postępowania i wyraziły wolę rozpoczęcia pozasądowych negocjacji mających na celu całościowe rozstrzygnięcie sporów.

Kara umowna w wysokości 289 tys. zł naliczona przez Powiat Bielski i potrącona przy opłacie bieżącej faktury we wrześniu 2015. Kara została naliczona z tytułu nieterminowej realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie drogi Andryjanki-Siekłuki. Sąd zlecił dodatkową opinię biegłego z zakresu geodezji. Opinia biegłego jest dla nas korzystna. Termin kolejnej rozprawy nie został wyznaczony.

Żądanie inwestora LC Corp. W dniu 22 października 2015 r. wpłynął pozew o zapłatę 1.249 tys. zł wniesiony przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa z tytułu usterek występujących na obiekcie zrealizowanym przez Unibep S.A. przy ul. Powstańców 33 w Żąbkach. Unibep S.A. nie uznaje roszczenia. Sąd jest na etapie przesłuchiwania świadków obu stron, następnie zostaną powołani biegli.

W sprawie odstąpienia w dniu 23 marca 2018 r. od umowy w części niewykonanej kontraktu budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 673 na odcinku Dąbrowa Białostocka – Sokółka, Konsorcjum UNIBEP S.A. i Most sp. z o.o. w dniu 12 października 2018 r. złożyło w Sądzie Okręgowym w Białymstoku pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę kwoty 8.286 tys. zł z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy oraz z tytułu roszczeń za prace dodatkowe wykonane na inwestycji obejmujących m.in. roszczenie o zapłatę za poniesione koszty wykonania nasypów w kwocie ok. 9.900 tys. zł oraz roszczenie o zapłatę za poniesione dodatkowe koszty wynikające z tempa robót spowodowanym odmiennym od wskazanych w dokumentacji projektowej warunków wodnych w kwocie ok. 11.400 tys. zł. Z kolei w połowie listopada 2018 roku został doręczony Spółce pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich przeciwko Konsorcjum na kwotę 8.286 tys. zł, złożony w dniu 1 października 2018 r. w Sądzie Okręgowym w Białymstoku o zapłatę kar umownych z tytułu odstąpienia od umowy. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

UNIBEP S.A. w dniu 12 lipca 2018 r. złożył w Sądzie Okręgowym w Białymstoku pozew przeciwko Gminie Łapy o zapłatę kwoty 958 tys. zł z tytułu kar umownych związanych z odstąpieniem UNIBEP S.A. od umowy oraz kwoty 1.177 tys. zł z tytułu roszczeń o roboty dodatkowe na inwestycji. Pozwany złożył odpowiedź na pozew 8 sierpnia 2018 roku, w której zgłasza ewentualny zarzut potrącenia kwoty 958 tys. zł, z tytułu kary umownej w związku z nieterminowymi płatnościami na rzecz podwykonawców. W dniu 5 września 2018 roku sąd skierował sprawę do mediacji, która ostatecznie nie doprowadziła do zawarcia ugody i została zakończona w lutym 2019 r. Na dzień 10 kwietnia 2019 r. został wyznaczony termin pierwszej rozprawy, na który sąd wezwał wyłącznie strony sporu.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających oraz działań organów publicznych i administracyjnych (w tym na rynkach zagranicznych) nie nastąpiły istotne zmiany i na bazie posiadanych informacji nie skutkują one na dzień dzisiejszy wprost możliwością skierowania spraw na drogę sądową. Suma kosztów wynikających z pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 31 grudnia 2018 r. na kwotę 895 tys. zł. Dokonane przez Spółkę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

6.41. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów

	Stan na 31.12.2018			Razem
	poniżej 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
Przyszłe opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	184 025,00	736 100,00	1 688 034,00	2 608 159,00
Przyszłe opłaty z tytułu najmów długoterminowych	1 109 504,00	1 741 610,00	-	2 851 114,00
Przyszłe opłaty warunkowe razem	1 293 529,00	2 477 710,00	1 688 034,00	5 459 273,00

6.42. Zdarzenia po dniu bilansowym

Informacja o innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy UNIBEP za rok 2018– pkt 6.5.

6.43. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
Pracownicy umysłowi	725	686
Pracownicy fizyczni	578	539
RAZEM	1 303	1 225

6.44. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

W roku 2017 dokonano wyboru Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 22 do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych UNIBEP S.A., Grupy UNIBEP i Spółek podporządkowanych i zawarto następujące umowy:

1. umowa z UNIBEP S.A. o przegląd i badanie informacji finansowych (jednostkowym UNIBEP S.A. i skonsolidowanym Grupy UNIBEP S.A.), łączna kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy to 175.000 zł.
2. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowych na łączną kwotę 115.300 zł.
3. W dniu 21.01.2019 zawarto umowę na badanie sprawozdania finansowego Unihouse Oddział Unibep zgodnie ze standardami norweskimi z Deloitte AS Dronning Eufemias gate 14, NO-0103 Oslo na wartość 230.000 NOK.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2017 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 13 czerwca 2018 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A.
Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 28.03.2019 r.

UNIBEP SA

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP S.A.

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbicki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylńska



Kontakt:

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

www.unibep.pl