



**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2016 ROKU**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	31-12-2016	31-12-2015
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	6.1	77 967 962,89	75 996 180,20
Wartości niematerialne	6.2	18 990 147,21	8 849 524,83
Środki trwałe w budowie	6.1	468 610,59	6 082,54
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe		256 050,00	2 651 187,52
Inwestycje w innych jednostkach		-	100,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6.32	16 430 105,90	8 991 020,27
Inne długoterminowe aktywa finansowe		-	2 076 087,87
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.19	42 547 415,41	35 419 224,84
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.17	63 026 260,00	37 362 213,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6.3	2 426 585,43	1 571 367,32
Nieruchomość inwestycyjna	6.4	-	1 714 284,83
Pożyczki udzielone	6.10	-	32 950 633,26
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.9	2 285 842,54	2 215 436,78
Aktywa trwałe razem		224 398 979,97	209 803 343,26
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.7	227 255 751,76	145 363 163,10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.5	279 147 776,33	191 267 876,41
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.19	33 261 394,64	19 933 102,95
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.18	120 418 596,58	53 749 420,83
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.17	932 186,88	201 575,19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	150 054 673,47	129 909 350,46
Pożyczki udzielone	6.10	21 151 387,63	6 621 181,52
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.9	12 994 621,33	9 873 843,07
Aktywa obrotowe razem		845 216 388,62	556 919 513,53
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-
AKTYWA RAZEM		1 069 615 368,59	766 722 856,79

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	NOTA	31-12-2016	31-12-2015
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.11	3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-3 628,94	-4 789,62
Pozostałe kapitały		207 191 021,26	202 500 140,73
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		22 304 547,24	10 650 583,47
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		232 999 002,96	216 652 997,98
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		2 889 199,54	549 518,62
Kapitał własny ogółem		235 888 202,50	217 202 516,60
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.13	111 073 373,73	57 957 205,41
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.15	1 272 103,24	1 236 462,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.17	29 347 118,00	17 903 090,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.19	40 279 457,40	37 908 166,47
Przychody przyszłych okresów	6.20	214 767,04	471 337,90
Zobowiązania długoterminowe razem		182 186 819,41	115 476 261,78
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.16	366 681 530,12	236 615 834,51
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.19	34 593 656,30	33 138 242,82
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	6.18	36 293 952,24	19 626 696,24
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.13	46 635 549,19	21 678 909,97
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.17	6 435 870,00	7 553 011,49
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.15	141 622 971,79	100 331 565,33
Przychody przyszłych okresów	6.20	19 276 817,04	15 099 818,05
Zobowiązania krótkoterminowe razem		651 540 346,68	434 044 078,41
PASYWA RAZEM		1 069 615 368,59	766 722 856,79
Wartość księgową		232 999 002,96	216 652 997,98
Liczba akcji		35 070 634	35 070 634
Wartość księgową na jeden akcję (w zł)		6,64	6,18

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA OKRES	
		01-01-2016 do 31-12-2016	01-01-2015 do 31-12-2015
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.22	1 235 567 752,71	1 222 353 354,60
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.22	13 671 270,51	20 507 130,78
Przychody ze sprzedaży ogółem		1 249 239 023,22	1 242 860 485,38
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.23	1 151 610 056,87	1 155 561 229,01
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		13 658 356,99	20 061 514,85
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		83 970 609,36	67 237 741,52
Koszty sprzedaży	6.21	8 731 693,14	7 625 490,67
Koszty zarządu	6.21	36 911 638,31	32 310 010,66
Pozostałe przychody operacyjne	6.24	11 575 455,30	8 085 285,68
Pozostałe koszty operacyjne	6.24	16 628 474,75	11 912 544,91
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		33 274 258,46	23 474 980,96
Przychody finansowe	6.25	14 000 063,59	13 237 606,33
Koszty finansowe	6.25	13 398 817,79	7 900 787,60
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych ycenianych metodą praw własności	6.21	7 232 452,85	522 402,36
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		41 107 957,11	29 334 202,05
Podatek dochodowy	6.17	9 186 367,22	6 053 356,90
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		31 921 589,89	23 280 845,15
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		31 921 589,89	23 280 845,15

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA OKRES	
	01-01-2016 do 31-12-2016	01-01-2015 do 31-12-2015
Zysk (strata) netto	31 921 589,89	23 280 845,15
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	1 160,68	- 3 072,24
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-8 563 340,02	-2 811 610,02
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	25 252,65	-38 043,00
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	1 622 237,00	541 434,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	- 6 914 689,69	- 2 311 291,26
Całkowite dochody ogółem	25 006 900,20	20 969 553,89
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	31 921 589,89	23 280 845,15
akcjonariuszom jednostki dominującej	31 585 894,35	23 563 681,69
udziałom niesprawnym kontroli	335 695,54	- 282 836,54
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	31 921 589,89	23 280 845,15
akcjonariuszom jednostki dominującej	31 585 894,35	23 563 681,69
udziałom niesprawnym kontroli	335 695,54	- 282 836,54
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,90	0,67
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,90	0,67
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	25 006 900,20	20 969 553,89
akcjonariuszom jednostki dominującej	24 671 204,66	21 252 390,43
udziałom niesprawnym kontroli	335 695,54	- 282 836,54
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,70	0,61
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,70	0,61

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w złotych)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Pozostałe kapitały			Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy						
01 STYCZNIA 2016r.	3 507 063,40	-4 789,62	-2 008 139,02	513 714,68	143 089 286,85	60 905 278,22	-12 913 098,22	23 563 681,69	216 652 997,98	549 518,62	217 202 516,60
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	23 563 681,69	-23 563 681,69	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	11 606 730,90	-	-11 606 730,90	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-5 962 007,78	-	-5 962 007,78	-	-5 962 007,78
- utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych	-	-	-	35 000 000,00	-35 000 000,00	-	-	-	-	-	-
- korekta wyniku lat ubiegłych w spółkach zależnych	-	-	-	-	-	-	-550 172,00	-	-550 172,00	-	-550 172,00
- zmiana poziomu zaangażowania	-	-	-	-	-	-	-1 813 019,90	-	-1 813 019,90	1 813 019,90	-
- objęcie kontroli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	281 686,30	281 686,30
- utrata kontroli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-90 720,82	-90 720,82
- dochody catkowe	-	1 160,68	-6 915 850,37	-	-	-	-	31 585 894,35	24 671 204,66	335 695,54	25 006 900,20
31 GRUDNIA 2016r.	3 507 063,40	-3 628,94	-8 923 989,39	35 513 714,68	119 696 017,75	60 905 278,22	-9 281 347,11	31 585 894,35	232 999 002,96	2 889 199,54	235 888 202,50

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

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Kryszyna Kobylińska
Główna KsięgowkaLeszek Marek Gołąbicki
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek
Członek ZarząduJan Piotrowski
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (w złotych)

	31-12-2016	31-12-2015
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	41 107 957,11	29 334 202,05
II. Korekty razem	-54 974 981,26	10 646 153,49
1. Amortyzacja	8 560 703,35	7 873 701,34
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 934 456,56	312 183,53
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 461 416,73	3 450 486,07
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 262 779,77	-12 757 211,03
5. Zmiana stanu rezerw	43 221 084,44	25 316 710,02
6. Zmiana stanu zapasów	-53 796 448,23	-11 909 772,45
7. Zmiana stanu należności	-175 162 046,35	-21 310 877,30
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek, kredytów i innych finansowych	147 892 698,32	30 738 630,28
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 230 458,81	3 993 484,39
10. Inne korekty	1 751 860,32	665 057,73
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-21 937 472,32	-15 726 239,09
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-13 867 024,15	39 980 355,54
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-7 969 891,44	-2 796 335,08
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	648 991,33	2 878 698,22
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	2 000 000,00	9 900,00
Nabycie akcji , udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-19 870 950,00	-16 008 652,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	3 396 152,92	2 075 526,38
Pożyczki spłacone	21 652 162,31	-
Pożyczki udzielone	-9 835 447,57	-17 073 251,72
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	968 920,62	953 667,73
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 010 061,83	-29 960 446,47
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	86 218 047,53	30 000 000,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-29 330 419,39	-26 441 123,13
Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny), dopłat do kapitału i innych instrumentów kapitałowych	3 195,50	-
Wykup obligacji	-316 900,00	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-3 886 029,28	-2 908 299,56
Zapłacone odsetki	-4 408 598,09	-5 231 355,15
Wypłacone dywidendy	-5 962 007,78	-5 262 578,10
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	42 317 288,49	-9 843 355,94
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	19 440 202,51	176 553,13
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	920 752,64	4 212 117,20
- różnice kursowe	87 408,15	-123 959,71
Środki pieniężne na początek okresu	126 482 092,97	126 305 539,84
Środki pieniężne na koniec okresu	145 922 295,48	126 482 092,97
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	22 097 257,85	1 363 250,21

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Kryszyna Kobylńska
Główna KsięgowaLeszek Marek Gołąbicki
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek
Członek ZarząduJan Piotrowski
Członek Zarządu

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

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

Na dzień 31.12.2016 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Spółka dominująca UNIBEP S.A. oraz Unidevelopment S.A., OOO.StrojIMP, UNEX Construction Sp. z o.o., Budrex-Kobi Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k, UDM Sp. z o.o., UDM 2 Sp. z o.o., Lykke Sp. z o.o., Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A., Unigo Sp. z o.o., Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k., UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty), Idea Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o. Sp.k., G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A., GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A., Unibalaton Sp. z o.o., Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A, Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A., Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Seljedalen AS, Smart City Sp. z o.o. Sp.k., Lovsethvegen 4 AS, Monday Development S.A., Bukowska Sp. z o.o., Kosmonautów Sp. z o.o., Osiedle Idea Sp. z o.o., MPB Marywilska Sp. z o.o., Monday Sołacz Sp. z o.o.

Schemat Składu Grupy UNIBEP zamieszczono w pkt. 2.1.

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

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

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

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

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej z wyłączeniem danych porównywalnych spółek zawiązanych/przejętych w 2016 roku.

1.2. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2016 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIBEP w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF

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

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

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2016 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2015, 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 2016 roku. W 2016 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2016r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016:

a) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : *Rośliny produkcyjne*

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

b) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: *Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)*

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

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

c) Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: *Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach*

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

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

d) Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych : *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji*

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

e) Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe : *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym*

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

- f) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji*

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

- g) Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka dominująca nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku:

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

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

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

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

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

MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- c) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony
Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.
- d) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.
Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.
- e) Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku.
Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:
(i) uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
(ii) ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.
- f) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z klientami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,
Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:
(i) dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
(ii) ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,

- (iii) ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)
Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawichości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.
- g) Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,
Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji. Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:
- (i) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
 - (ii) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
 - (iii) zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.
- h) Zmiany dotyczące MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.
Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:
- stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),
 - tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”).
- j) KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku
Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.
- k) Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku
Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafu 57, w którym stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)-(d) została określona jako lista otwarta podczas, gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.
- l) Poprawki do MSSF (2014-2016) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku
- Zmiana MSR 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy
Poprawka dotyczy eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w par. E3-E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie. Zwolnienia te umożliwiły jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy skorzystanie z tych samych ujawnień, jakie przysługiwały jednostkom stosującym je od dawna w odniesieniu do:
 - i. Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7
 - ii. Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne
 - iii. Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.
 - Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach
Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10-B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych jako

przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.

- *Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*
W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metoda praw własności), którą mogą podjąć organizacje typu venture capital lub inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostką inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wykorzystywaną przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

Analiza wpływu MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” i MSSF 16 „Leasing” na sprawozdanie finansowe Grupy nie została zakończona. Pozostałe wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP S.A. winno być czytane łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym oraz raportem rocznym, zatwierdzonymi do publikacji przez Zarząd UNIBEP S.A. i opublikowanymi tego samego dnia, co skonsolidowane sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

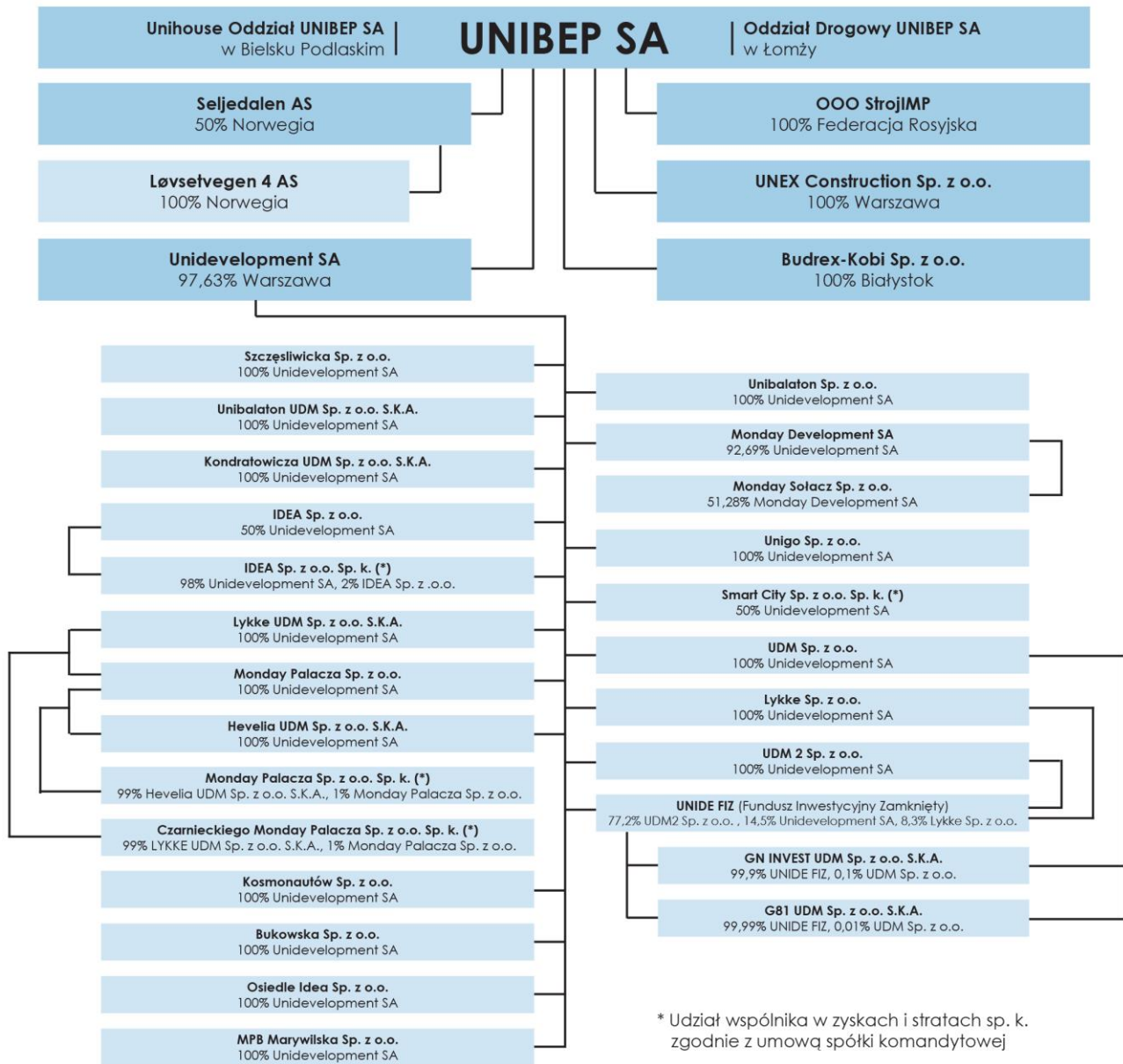
W skład Grupy UNIBEP oprócz jednostki dominującej UNIBEP S.A. wchodzi:

1. OOO StrojIMP z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008, a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana, jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. posiada 100% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30 kwietnia 2013r. została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. W posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą znajduje się 97,63% akcji tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. UNEX Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.) 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęta 04 lipca 2011. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Właścicielami akcji Spółki są: UNIDE FIZ - 50 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 50 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000439883, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Właścicielami akcji Spółki są: UNIDE FIZ - 19 000 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 1 000 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000438708, REGON 200452552, NIP 5432179652. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k., NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Właścicielem 99,99% wkładu jest Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A i 0,01% wkładu Monday Palacza Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A i 1% Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. Monday Palacza Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. Idea Sp z o.o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejęcia wspólnictwa przez Unidevelopment S.A. 09 września 2011. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. Idea Sp. z o.o. Sp. k., KRS0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. 09-09-2011. W roku 2012 Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział z zyskach do 48,99%. Dnia 18.12.2015 Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział w zysku/stracie do 98%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
10. UDM Sp. z o.o. KRS0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,34% udziałów Unidevelopment S.A. objęta 6 czerwca 2012 roku, a 20.09.2012r stała się 100% udziałowcem. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. UDM 2 Sp. z o.o. KRS0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99% udziałów Unidevelopment S.A. objęta 6 czerwca 2012 roku, a we wrześniu 2012 roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. Lykke Sp. z o.o. KRS0000428046, NIP 5213634406, REGON 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment S.A.. objęta 28 czerwca 2012 roku. W dniu 15.01.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.

13. Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej Czarnieckiego Sp. z o.o.) KRS 0000562385, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 27 września 2012r. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. W dniu 23 kwietnia 2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. W 23 marca 2015 roku 100% właścicielem Spółki została Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. w związku z objęciem przez Unidevelopment S.A. podwyższonego kapitału w tej Spółce, w zamian za udziały posiadane przez Unidevelopment w Czarnieckiego Sp. z o.o. W dniu 20 kwietnia 2015 roku Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. sprzedała 1 udział w spółce Czarnieckiego Sp. z o.o. do Monday Palacza Sp. z o.o. W dniu 11 czerwca 2015 roku zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda przekształcenie spółki Czarnieckiego Sp. z o.o. w Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.. Wszyscy wspólnicy Czarnieckiego Sp. z o.o. uczestniczyli w przekształceniu a tym samym nie zostały dokonane żadne zwroty wpłat dla wspólników. Na dzień sprawozdawczy udział w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% - Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. i 1% Monday Palacza Sp. z o.o.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
14. Unigo Sp. z o.o. KRS0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 30 października 2012r. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479378, Regon 146903861, NIP 5213656425. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013r, 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479383, Regon 146903915, NIP 5213656419. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479375, Regon 146903855, NIP 5213656454. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013 roku. W dniu 23 marca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 50 000 zł do kwoty 711 081 zł, to jest o kwotę 661 081 zł, poprzez emisję 661 081 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 1 zł i łącznej wartości 661 081 zł. Akcje serii B zostały przeznaczone do objęcia przez jedynego Akcjonariusza- Unidevelopment S.A. w zamian za wkład niepieniężny (aport) w postaci 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5 000 zł w Spółce Czarnieckiego Sp. z o.o. Wartość godziwa aportu stanowi 6 610 810 zł, z tym, że kwota odpowiadająca wartości podwyższonego kapitału zakładowego została przekazana na kapitał zakładowy, a nadwyżka na kapitał zapasowy Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w KRS w dniu 13.04.2015 r. Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A. KRS 0000479328, Regon 146903967, NIP 5213656448. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 października 2013r, 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. Unibalaton Sp. z o.o. KRS 0000481994, Regon 146931159, NIP 5213658074. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 23 października 2013r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. Szczęśliwicka Sp. z o.o. KRS 0000500220, Regon 147129636, NIP 5213667529. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03 marca 2014r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. Budrex - Kobi Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, KRS 0000073755, Regon 051980964, NIP 9661544351, 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. nabyła 01.07.2015 roku. Spółka realizuje projekty mostowe. Spółka konsolidowana metodą pełną.
22. Monday Development S.A. . KRS 0000323647, Regon 301054767, NIP 7811832838. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. W dniu 05.01.2016 r. UNIDEVELOPMENT S.A. nabyła akcje zwykłe z nowej emisji w Monday Development SA. z siedzibą w Poznaniu. W wyniku tego połączenia UNIDEVELOPMENT S.A. posiada 10.000.000 akcji o wartości 1.400.000,00 złotych co stanowi 92,69% kapitału własnego nabytej spółki. Akcje objęto w formie gotówkowej. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development S.A. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.

23. Bukowska Sp. z o.o. KRS 0000635572, Regon 365338584, NIP 9721266402. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 07 września 2016r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
24. Kosmonautów Sp. z o.o. KRS 0000635566, Regon 365338348, NIP 9721266394. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 07 września 2016r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
25. Osiedle Idea Sp. z o.o. KRS 0000645217, Regon 365800901, NIP 5213754381. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 07 listopada 2016r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
26. MPB Marywilska Sp. z o.o. KRS 0000321850, Regon 141720541, NIP 5213518261. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 20 stycznia 2009r, 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
27. Monday Sołacz Sp. z o.o. KRS 0000567047, Regon 362010446, NIP 9721253055. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 14-07-2015r, 51,28% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
28. Seljedalen AS nr.org. 912 118 169 z siedzibą w Ranheim w Norwegii została nabyta 10.09.2013r. W posiadaniu UNIBEP S.A. jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka wyceniana metodą praw własności.
29. Lovsethvegen 4 AS nr org. 912 575 543 z siedzibą Lovsethvegen 4, 7224 Melhus. Spółka założona w 19.09.2013 roku. 100% udziałów zostało nabyte w dniu 23.09.2015r. przez Seljedalen AS. Spółka prowadzi działalność developerską oraz związaną z najmem nieruchomości. Spółka wyceniana metodą praw własności.
30. Smart City Sp. z o.o. Sp.k. KRS 0000352079, Regon 142349764, NIP 5252476532. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 27.10.2014 roku. W dniu 9 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zarejestrował Unidevelopment S.A. jako Komandytariusza w tej Spółce. Umówiony wkład Unidevelopment S.A. do Spółki „Smart City Sp. z o.o.” Sp. k. wynosi 14 500 000 zł. Na dzień 31.12.2016r. wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do „Smart City Sp. z o.o.” Sp.k. wynosi 11.030.000,00 zł. Umówiony wkład drugiego Komandytariusza, tj. ChallengeEghteem Sp. z o.o. stanowi 46 091 000 zł. Wkład ten został w całości wniesiony: 1000 zł jako wkład pieniężny i 46 090 000 zł jako wkład niepieniężny. Udział Unidevelopment S.A. w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka wyceniana metodą praw własności.
31. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09 sierpnia 2012r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany przez SATURN Fund TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Fundusz został utworzony na czas nieokreślony. Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat. Inwestorami w funduszu są: Unidevelopment S.A., UDM2 Sp. z o.o., Lykke Sp. z o.o.

SCHEMAT GRUPY (STAN NA 31.12.2016 R.)



GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	60 555 486,00	97,63%	97,63%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 724,20	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01-07-2015	8 000 150,00	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23-09-2015	6 493 178,84	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	97,63%	97,63%
Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	4 494 000,00	97,63%**)	97,63%***)
Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09-09-2011	25 000,00	48,82%	48,82%
Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09-09-2011	2 340 000,00	95,68%***)	48,82%***)
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	6 670 000,00	97,63%**)	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	81 281 116,95	97,63%	97,63%
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	24 599 102,00	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	26 848 899,00	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szcześliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-06-2015	11 030 000,00	48,82%**)	0%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05-01-2016	1 400 000,00	90,49%	90,49%
Bukowska Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Kosmonautów Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp z .o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
MPB Marywińska Sp zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-12-2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
Monday Sotacz Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	27-10-2016	244 750,00	50,06%	50,06%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

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

Dane finansowe w RUB zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2016 roku - 0,0680 PLN/RUB, 31 grudnia 2015 roku - 0,0528 PLN/RUB
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku – 0,0598 PLN/RUB oraz w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku – 0,0617 PLN/RUB
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w NOK zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2016 roku - 0,4868 PLN/NOK, 31 grudnia 2015 roku - 0,4431 PLN/NOK
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku – 0,4725 PLN/NOK oraz w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku - 0,4664 PLN/NOK
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji

3.1. Zasady rachunkowości

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wartości niematerialne

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntów

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

Leasing

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

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

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

Zapasy

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować dostosowywanym składnikom aktywów, są aktywowane, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych składników. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego, które mają być aktywowane, ustala się zgodnie ze standardem MSR 23. Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIBEP mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

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

Krótkoterminowe i długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych

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

Krótkoterminowe i długoterminowe należności handlowe

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

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

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

Pożyczki udzielone

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

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

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

Kwoty należne od odbiorców i odbiorcom z tytułu umów o budowę

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

Krótkoterminowe i długoterminowe zobowiązania handlowe

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

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

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

Zobowiązania i należności warunkowe

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

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

Należności i zobowiązania w walutach obcych

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

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

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

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

Kapitały własne

Kapitał własny prezentuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje.

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

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

W przypadku decyzji o skupie akcji własnych tworzony jest kapitał rezerwowy na ten cel zgodnie z Uchwałami organów statutowych.

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

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

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

Dopłaty do kapitału

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

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

Dopłaty do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

Pożyczki i kredyty bankowe

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

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

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

Inne zobowiązania finansowe

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

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

Rezerwy

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

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

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

Grupa jest zobowiązana do udzielenia gwarancji na swoje usługi budowlane.

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

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

Niezafakturowane usługi podwykonawców

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

Świadczenia pracownicze

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

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

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

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

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

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

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

Podatek dochodowy bieżący

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

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

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

Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

Przychody przyszłych okresów

Do przychodów przyszłych okresów Spółki Grupy klasyfikują:

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

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

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

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

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

Kontrakty budowlane

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

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

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

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

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

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

Umowy o budowę nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Ukończone nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

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

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

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

Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

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

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

Grupa UNIBEP działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

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

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

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

Przychody ze sprzedaży

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

Inne przychody

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

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

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

SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁEK

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

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

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

Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych

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

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

Rezerwy na naprawy gwarancyjne. Niezafakturowane usługi podwykonawców

Zostały opisane powyżej, w akapicie Rezerwy.

Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

Wartość firmy

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

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

Rezerwy na sprawy sporne

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

Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zostały opisane powyżej, w akapicie Odroczonego podatek dochodowy.

Płatność w formie akcji

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

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

WAŻNE OSĄDY PRZY STOSOWANIU ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Rozpoznawanie sprzedaży na kontraktach budowlanych

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

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

Rozpoznawanie sprzedaży w przypadku umów o budowę nieruchomości

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

3.2. Zasady konsolidacji

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

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

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

3.3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	31-12-2016		31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	224 398 979,97	50 723 096,74	209 803 343,26	49 232 275,79
Aktywa obrotowe	845 216 388,62	191 052 529,07	556 919 513,53	130 686 263,88
Aktywa razem	1 069 615 368,59	241 775 625,81	766 722 856,79	179 918 539,67
Kapitał własny	235 888 202,50	53 320 118,11	217 202 516,60	50 968 559,57
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	833 727 166,09	188 455 507,71	549 520 340,19	128 949 980,10
Pasywa razem	1 069 615 368,59	241 775 625,81	766 722 856,79	179 918 539,67

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2016 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4240 PLN/EUR.

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

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

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2016 do 31-12-2016		Za okres 01-01-2015 do 31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 235 567 752,71	282 370 307,08	1 222 353 354,60	292 093 613,70
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	13 671 270,51	3 124 361,93	20 507 130,78	4 900 384,91
Koszty sprzedanych produktów i usług	1 151 610 056,87	263 183 046,57	1 155 561 229,01	276 132 964,30
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	13 658 356,99	3 121 410,74	20 061 514,85	4 793 900,51
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	83 970 609,36	19 190 211,71	67 237 741,52	16 067 133,80
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	33 274 258,46	7 604 328,10	23 474 980,96	5 609 582,53
Zysk (strata) brutto	41 107 957,11	9 394 601,35	29 334 202,05	7 009 702,27
Zysk (strata) netto	31 921 589,89	7 295 196,17	23 280 845,15	5 563 191,83
Całkowite dochody ogółem	25 006 900,20	5 714 948,51	20 969 553,89	5 010 885,56

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 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 4,3757 PLN/EUR.

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

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

Wyszczególnienie	31-12-2016		31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-13 867 024,15	-3 169 098,46	39 980 355,54	9 553 707,59
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-9 010 061,83	-2 059 113,25	-29 960 446,47	-7 159 349,66
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	42 317 288,49	9 670 975,73	-9 843 355,94	-2 352 168,79
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	19 440 202,51	4 442 764,02	176 553,13	42 189,14
F. Środki pieniężne na początek okresu	126 482 092,97	29 680 181,38	126 305 539,84	29 633 188,62
G. Środki pieniężne na koniec okresu	145 922 295,48	32 984 244,01	126 482 092,97	29 680 181,38

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2016 r.-31.12.2016 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 4,3757 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2015 roku, tj. kurs 4,2615 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2016 roku, tj. kurs 4,4240 PLN/EUR.

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

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

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

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

W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Grupy w przypadku kontraktów eksportowych ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Rosji oraz w Niemczech i na Białorusi. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 20%. Zabezpieczenie naturalne przy kontraktach realizowanych w kraju a wyrażonych w EUR nie przekracza 10%. Intencją Grupy jest domknięcie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Grupa ma podpisane z bankami umowy dotyczące walutowych transakcji terminowych, co daje możliwość skorzystania z instrumentów zabezpieczających, o ile domknięcie naturalnej pozycji w danym okresie nie jest możliwe.

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2017r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 50.000.000 EUR oraz 245.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

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

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/NOK	+ 10.000.000 PLN + 4.900.000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR - 0,02 PLN/NOK	- 10.000.000 PLN - 4.900.000 PLN

Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań pieniężnych Grupy denominowanych w walutach obcych na dzień 31 grudnia 2016 przedstawia się następująco:

Należności	2016-12-31	2015-12-31
	PLN	PLN
Waluta w EUR	32 444 670,23	45 850 002,76
Waluta w NOK	26 727 917,53	4 697 947,33
Waluta w RUB	979 946,57	560 404,97
Pozostałe	2 170 377,66	17 764,84

Zobowiązania	2016-12-31	2015-12-31
	PLN	PLN
Waluta w EUR	6 946 694,31	25 506 824,29
Waluta w NOK	39 240 764,58	27 922 411,25
Waluta w RUB	10 095,96	34 596,61
Pozostałe	307 089,47	20 019,14

Widoczny w powyższym zestawieniu istotny wzrost należności wyrażonych w NOK (o 22 mln PLN) między końcem 2015 a 2016r. wynika przede wszystkim ze znacznie większego fakturowania inwestorów norweskich w końcówce

2016r. w porównaniu z końcem 2015r. Natomiast spadek należności w EUR (o 13 mln PLN) wynika ze zmniejszonego fakturowania inwestorów w ramach kontraktów realizowanych w walucie EUR (m. in. na rynku niemieckim).

Widoczna w powyższym zestawieniu istotna różnica między zobowiązaniami wyrażonymi w EUR na koniec 2015 i 2016 wynika z rozliczenia w roku 2016 zaliczek otrzymanych w roku 2015 od inwestorów na rynku rosyjskim. Różnica wynika również z faktu zakończenia budów na rynku niemieckim, gdzie większość zobowiązań była rozliczana w EUR.

Pochodne instrumenty finansowe

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 311.800 tysięcy NOK oraz 55.000 tysięcy EUR

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi od 26 do 548 dni.

Ryzyko stóp procentowych

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

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

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

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

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Grupa zawarła transakcję typu IRS zabezpieczającą spłatę odsetek od czteroletniego kredytu inwestycyjnego uruchomionego w grudniu 2013r.

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2017 nie będą miały istotnego wpływu. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 14,75% sumy bilansowej i do końca roku 2017 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2016r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANA STÓP PROCENTOWYCH	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
Kredyty bankowe i obligacje 80.000.000 pln	+/- 100 pb	-/+ 800.000pln
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego 11.000.000 pln	+/- 100 pb	-/+ 110.000pln
Środki finansowe 100.000.000 pln	+/- 50 pb	-/+ 500.000pln

Ryzyko cenowe

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

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

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

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności.

W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Grupa posiada:

- kredyt wielocelowy w banku PKO BP S.A., dzięki któremu ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 75 mln PLN ważny do czerwca 2018 roku,
- limit w banku Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 108 mln PLN ważny do września 2017 roku,
- limit w BZ WBK S.A. w wysokości 33 mln PLN ważny do września 2017 roku,
- limit w mBank S.A. w wysokości 40 mln PLN ważny do lutego 2019 roku.
- limit w BGŻ BNP Paribas S.A. w wysokości 40 mln zł ważny do marca 2018 roku,
- limit w BGK S.A. w kwocie 15 mln zł ważny do listopada 2017r.
- limit w ING Bank Śląski SA w wysokości 11 mln zł ważny do 30.03.2017r.
- limit w Pekao S.A. w wysokości 5 mln zł ważny do 28.03.2017r.

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

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

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

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne 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 Grupy oraz z kredytów bankowych.

Ponadto, celem zabezpieczenia odpowiedniej płynności w Grupie, w lipcu 2016r. UNIBEP S.A. wyemitowała kuponowe obligacje trzyletnie serii D na łączną kwotę 30 mln zł z datą wykupu na lipiec 2019r. Obligacje te zostały wprowadzone do obrotu na rynku równoległym – BondSpot. Tym samym, cała Grupa posiadała wyemitowane obligacje o łącznej wartości 87 mln zł. Na dzień publikacji wartość obligacji wynosi 67 mln zł.

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

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

Ryzyko polityczne

W związku z sytuacją panującą na Ukrainie, Spółka w sposób większy niż dotychczas narażona jest na ryzyko polityczne. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania sytuacja polityczna pomiędzy Polską a Rosją, stwarza znaczne ryzyko nie podpisywania kontraktów na rynku rosyjskim przez najbliższe dwa- trzy lata.

Spółka nie realizuje kontraktów na terytorium Ukrainy ani w Rosji. No koniec 2016 roku prowadzona były dwie budowy na Białorusi. Obydwa kontrakty rozliczane są w Euro. W przypadku wszystkich kontraktów harmonogramy rzeczowo- finansowe są tak skonstruowane, aby minimalizować ryzyko Spółki związane z ewentualną koniecznością przedterminowego zakończenia prowadzonych prac

Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółki Grupy mogą dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2016 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

środków pieniężnych. Poszczególne pozycje zostają powiększone o odpowiednie wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz zobowiązań grup do zbycia.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	2016-12-31	2015-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki	157 708 922,92	79 636 115,38
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	484 284 466,06	334 841 951,53
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	150 054 673,47	129 909 350,46
Zadłużenie netto	491 938 715,51	284 568 716,45
Kapitał własny	235 888 202,50	217 202 517,60
Kapitał i zadłużenie netto	727 826 918,01	501 771 234,05
	67,59%	56,71%

5. Instrumenty finansowe

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

Aktywa finansowe stanowią każdy składnik aktywów mający postać:

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

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

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

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

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone przez Grupę, jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami,

inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

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

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

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

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

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

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

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

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

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**WARTOŚĆ BILANSOWA**

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

Stan na dzień 31-12-2016r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	256 050,00	-	-	-	-	256 050,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	75 808 810,05	-	-74 873 113,70	935 696,35
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	264 594 341,80	-	-	264 594 341,80
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	-	120 418 596,58	-	-	120 418 596,58
Pożyczki udzielone	-	-	21 151 387,63	-	-	21 151 387,63
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-1 958,47	-	-1 958,47
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-10 655 430,04	-	1 215 617,55	-	-9 439 812,49
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-	150 054 673,47	-	150 054 673,47
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-148 267 151,96	-148 267 151,96
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-36 293 952,24	-36 293 952,24
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-366 681 530,12	-366 681 530,12
	256 050,00	-10 655 430,04	481 973 136,06	151 268 332,55	-626 115 748,02	-3 273 659,45

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2015r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa / zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa / zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 651 187,52	-	-	-	-	2 651 187,52
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	55 352 327,79	-	-71 046 409,29	-15 694 081,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	182 521 049,41	-	-	182 521 049,41
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	-	53 749 420,83	-	-	53 749 420,83
Pożyczki udzielone	-	-	39 571 814,78	-	-	39 571 814,78
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-100 844,73	-	-100 844,73
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-2 092 090,02	-	1 924 313,70	-	-167 776,32
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-	129 909 350,46	-	129 909 350,46
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-79 167 494,33	-79 167 494,33
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-	-	-	-19 626 696,24	-19 626 696,24
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-236 615 834,51	-236 615 834,51
	2 651 187,52	-2 092 090,02	331 194 612,81	131 732 819,43	-406 456 434,37	57 030 095,37

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Za okres od 01-01-2016 do 31-12-2016	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	-	-	3 411 235,10	-	-4 561 304,38	-1 150 069,28
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-	-	925 538,74	-	-1 894 796,00	-969 257,26
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	-3 606 514,38	-	-	-3 606 514,38
Zyski/straty z tytułu wyceny	4 129 077,12	-10 655 430,04	-436 639,05	-4 738 887,01	-1 033 633,49	-12 735 512,47
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-	453 610,00	-	-100 961,39	-	352 648,61
Ogółem	4 129 077,12	-10 201 820,04	293 620,41	-4 839 848,40	-7 489 733,87	-18 108 704,78

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

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

	31-12-2016			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej				
Nieruchomość inwestycyjna*	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Razem	-	-	-	-

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

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

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

	31-12-2016			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	1 958,47	-	1 958,47
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	9 439 812,49	-	9 439 812,49
Razem	-	9 441 770,96	-	9 441 770,96

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

Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
- wyceniane przez wynik finansowy	-	-	-	-
Forward	-	-	-	-
Opcja	-	-	-	-
IRS	-	-	1 958,47	100 844,73
RAZEM:	-	-	1 958,47	100 844,73

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Forward	-	-	9 439 812,49	167 776,32
RAZEM:	-	-	9 439 812,49	167 776,32

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 311.800 tysięcy NOK oraz 55.000 tysięcy EUR.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi od 26 do 548 dni. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku zysków i strat odpowiednio jako przychody lub koszty finansowe.

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	31-12-2016	31-12-2015
-poniżej 1 roku	-	-
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	-	-

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

Struktura wiekowa	31-12-2016	31-12-2015
-poniżej 1 roku	8 343 578,19	156 693,96
-od 1 do 3 lat	1 098 192,77	111 927,09
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	9 441 770,96	268 621,05

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

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Rzeczowe aktywa trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Środki trwałe	77 967 962,89	75 996 180,20
- grunty	7 212 991,66	6 817 410,16
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	39 214 832,96	38 217 471,91
- urządzenia techniczne i maszyny	21 422 689,46	21 895 831,08
- środki transportu	7 284 086,74	6 565 330,90
- inne środki trwałe	2 833 362,07	2 500 136,15
Środki trwałe w budowie	468 610,59	6 082,54
RAZEM	78 436 573,48	76 002 262,74

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2016 r.	6 869 472,61	47 272 182,80	41 425 787,39	17 315 246,51	5 855 703,09	6 082,54	118 744 474,94
Zwiększenia(z tytułu)	414 513,24	3 623 107,23	3 474 514,59	2 756 103,81	1 171 431,21	3 322 468,29	14 762 138,37
- zakup	-	-	1 331 824,79	349 951,64	548 680,41	3 322 468,29	5 552 925,13
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	2 323 335,64	152 100,00	-	384 504,60	-	2 859 940,24
- leasing	-	-	1 990 589,80	2 406 152,17	238 246,20	-	4 634 988,17
- korekta konsolidacyjna przekształcenie	414 513,24	1 299 771,59	-	-	-	-	1 714 284,83
Zmniejszenia	-	1 509 210,95	1 124 456,33	1 532 331,56	651 863,13	2 859 940,24	7 677 802,21
- sprzedaż	-	-	360 382,85	658 432,35	506 155,55	-	1 524 970,75
- likwidacja i inne	-	1 509 210,95	764 073,48	873 899,21	145 707,58	-	3 292 891,22
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	2 859 940,24	2 859 940,24
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2016 r.	7 283 985,85	49 386 079,08	43 775 845,65	18 539 018,76	6 375 271,17	468 610,59	125 828 811,10
UMORZENIE 01.01.2016 r.	52 062,45	9 054 710,89	19 496 839,31	10 745 255,61	3 355 566,94	-	42 704 435,20
Umorzenie za okres (z tytułu)	18 931,74	1 476 394,70	3 914 581,83	2 000 094,43	660 296,91	-	8 070 299,61
Zwiększenia	-	8 123,57	-	-	-	-	8 123,57
- korekta konsolidacyjna amortyzacja	-	8 123,57	-	-	-	-	8 123,57
- amortyzacja bieżąca	18 931,74	1 468 271,13	3 914 581,83	2 000 094,43	660 296,91	-	8 062 176,04
Zmniejszenia:	-	359 859,47	1 091 381,95	1 495 078,02	473 954,75	-	3 420 274,19
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	359 859,47	1 091 381,95	1 495 078,02	473 954,75	-	3 420 274,19
UMORZENIE 31.12.2016 r.	70 994,19	10 171 246,12	22 320 039,19	11 250 272,02	3 541 909,10	-	47 354 460,62
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.	6 817 410,16	38 217 471,91	21 928 948,08	6 569 990,90	2 500 136,15	6 082,54	76 040 039,74
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2016 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2016 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.	6 817 410,16	38 217 471,91	21 895 831,08	6 565 330,90	2 500 136,15	6 082,54	76 002 262,74
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2016 r.	7 212 991,66	39 214 832,96	21 422 689,46	7 284 086,74	2 833 362,07	468 610,59	78 436 573,48

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6 959 805,06	6 315 489,26
- działalność budowlana kubaturowa	790 811,40	968 484,30
- działalność budowlana drogowa	4 085 424,66	3 172 541,88
- działalność developerska	101 058,67	86 162,01
- działalność- budownictwo modułowe	1 982 510,33	2 088 301,07
Koszty sprzedaży	26 304,05	13 142,62
Koszty ogólnego zarządu	1 081 135,53	1 132 828,87
RAZEM	8 067 244,64	7 461 460,75

W 2016 roku aktywowano niezamortyzowaną część środków trwałych w kwocie 1 149 351,48 zł. w zwiększenie wartości początkowej środków trwałych.

W 2015 roku nie aktywowano niezamortyzowanej części środków trwałych.

W 2016 roku aktywowano amortyzację w kwocie 3 054,97 zł. w środki trwałe w budowie.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2016		31-12-2015	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	8 861 354,50	6 410 048,37	8 976 758,54	6 952 747,25
Środki transportu	8 347 669,36	6 014 289,54	7 884 064,17	5 470 131,39
Inne środki trwałe	668 417,80	354 894,57	654 959,54	256 438,66
RAZEM	17 877 441,66	12 779 232,48	17 515 782,25	12 679 317,30

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Własne	65 188 730,41	63 316 862,90
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	12 779 232,48	12 679 317,30
- umowy leasingu	12 779 232,48	12 679 317,30
RAZEM	77 967 962,89	75 996 180,20

Na dzień 31.12.2016r. na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 71 050 810,30 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów i gwarancji do wysokości 45 383 402,00 zł oraz zabezpieczenia spłaty zobowiązań za przekształcenie wieczystego użytkowania. Na dzień 31.12.2016 wykorzystanie kredytów wyniosło 6 851 359,27 zł, natomiast zobowiązanie z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania 729 809,34 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 45 505 303,16 zł. Po dniu bilansowym uwolniono hipotekę o wartości zabezpieczenia 31 787 332,29 zł., wartość netto środków trwałych objętych tym zabezpieczeniem na 31.12.2016 - 16 005 585,63 zł. Ponadto w związku z całkowitą spłatą kredytu o łącznym limicie 4 536 000,00 zł., przygotowano wniosek o zwolnieniu zabezpieczenia na kwotę 11 883 000,00 zł., wartość netto środków trwałych zgłoszona do zwolnienia – 7 109 704, 29 zł.

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

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

- za rok zakończony 31-12-2016 - 9 187,12 zł
- za rok zakończony 31-12-2015 - 18 896,80 zł

6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Koszty zakończonych prac rozwojowych	202 690,01	292 785,09
Wartość firmy i znak firmowy	15 762 661,71	6 690 107,46
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 893 970,73	507 542,08
- oprogramowanie komputerowe	2 563 472,68	250 849,39
- inne wartości niematerialne w tym licencje	330 498,05	256 692,69
WN w budowie	130 824,76	1 359 090,20
RAZEM	18 990 147,21	8 849 524,83

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
Wartość brutto na początek okresu	10 755 956,53	8 291 656,96
- w tym: WN w budowie	1 359 090,20	388 165,83
Zwiększenia	12 473 047,78	3 150 648,56
- zakup	650 320,39	187 299,08
- przyjęcia z WN w budowie	1 989 219,29	225 022,73
- zakup na WN w budowie	760 953,85	1 491 733,91
- rozliczenie połączenia	9 072 554,25	1 115 229,30
- inne zwiększenia	-	131 363,54
Zmniejszenia	1 994 379,29	686 348,99
- likwidacja	5 160,00	22 106,00
- przekazanie z WN w budowie	1 989 219,29	225 022,73
- inne korekty	-	439 220,26
Wartość brutto na koniec okresu	21 234 625,02	10 755 956,53
- w tym: WN w budowie	130 824,76	1 359 090,20
Umorzenie na początek okresu	1 906 431,70	1 606 551,23
Umorzenie za okres	338 046,11	299 880,47
Zwiększenia	343 206,11	321 985,94
- amortyzacja bieżąca	343 206,11	269 533,07
- przejęcie kontroli	-	52 452,87
Zmniejszenia:	5 160,00	22 105,47
- amortyzacja zlikwidowanych WN	5 160,00	22 105,47
Umorzenie na koniec okresu	2 244 477,81	1 906 431,70
Wartość netto na koniec okresu	18 990 147,21	8 849 524,83

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	181 747,11	147 811,82
Koszty ogólnego zarządu	161 237,64	121 721,25
RAZEM	342 984,75	269 533,07

W 2016 roku aktywowano amortyzację w kwocie 221,36 zł. w środki trwałe w budowie.

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

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Własne	18 990 147,21	8 849 524,83
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	-
RAZEM	18 990 147,21	8 849 524,83

Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2016 są wartości firm powstałe w wyniku nabycia:

- spółek zwanych obecnie Oddział Drogowy UNIBEP S.A.
 - firmy drogowo-mostowej Budrex-Kobi Sp. z o.o.
 - spółki Monday Development S.A. oraz kilku innych spółek developerskich na rynku poznańskim
 - spółki developerskiej MPB Marywilska Sp. z o.o.
- oraz znak firmowy rozpoznany w wyniku przejścia kontroli nad Monday Development S.A.

Oddział Drogowy UNIBEP S.A. – wartość firmy na dzień 31.12.2016r. 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 firmy przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 4,72%. Analiza ta została oparta o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2016 roku na kwotę 22 343 tys. zł.

Budrex-Kobi Sp. z o.o – wartość firmy na dzień 31.12.2016r. 1 056 851,38zł.

Test wykonano w oparciu o analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF). Do testów przygotowane zostały średnioterminowe prognozy wyników działalności i podstawowe dane bilansowe. Zweryfikowano i zastosowano średnioważony koszt kapitału („WACC”) równy 4,47%. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2016 roku na kwotę 13 504 tys. zł.

Spółki developerskie na rynku poznańskim – wartość firmy na dzień 31.12.2016r. 4 328 970,54 zł. oraz znak firmowy w kwocie 4 372 372,00zł.

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła test na utratę wartości powstałych na dzień nabycia wartości firmy spółki Monday Development S.A. oraz Monday Sołacz sp. z o.o.. Dokonując testu na utratę wartości został określony ośrodek wypracowujący środki pieniężne (CGU Poznań). Wycena wartości CGU Poznań została przeprowadzona na bazie przepływów pieniężnych generowanych przez projekty deweloperskie planowane do realizacji na rynku poznańskim przez takie podmioty jak: Monday Development S.A., Monday Sołacz sp. z o.o., Monday Palacza sp. z o.o. Sp. K., Czarnieckiego Monday Palcza Sp. z o.o. Sp.K.. Monday Development S.A. planuje prowadzić nowe projekty deweloperskie w formie spółek celowych. CGU Poznań stanowi zespół aktywów należących do Grupy Unidevelopment, zawierający również Aktywa Niematerialne, które odpowiadają za działalność prowadzoną na terenie Poznania. Wycena CGU Poznań została przeprowadzona metodą dochodową zdyskontowanych przepływów pieniężnych opartą o projekcje finansowe na lata 2017-2021. Na podstawie uzyskanych danych dokonano porównania wartości bilansowej z wartością odzyskiwalną ośrodka generującego środki pieniężne. Nie stwierdzono przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów.

Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości	4 328 970,54
Znak towarowy przypisany do ośrodka wypracowującego środki pieniężne	4 372 372,00
Wartość rezydualna	25 733 882,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	50 139 890,00

Wyszczególnienie	P 2017	P 2018	P 2019	P 2020	P 2021
Stopa dyskontowa w okresie (WACC)	8,1%	8,1%	8,1%	8,1%	8,1%
Współczynnik dyskonta	0,93	0,86	0,79	0,73	0,68

MPB Marywilska Sp. z o.o. – wartość firmy na dzień 31.12.2016r. 357.101,74zł.

Dokonano weryfikacji wartości firmy w oparciu o budżet zakupowy projektu Marywilska nabytego w grudniu 2016r., który zakłada zysk brutto w kwocie 8,8 mln. zł.

6.3. Prawo wieczystego użytkowania gruntów

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2016	31-12-2015
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	2 828 154,95	2 984 128,95
Zwiększenia:	1 005 692,07	-
- zakup	1 005 692,07	-
Zmniejszenia:	-	155 974,00
- inne	-	155 974,00
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	3 833 847,02	2 828 154,95
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	1 256 787,63	1 216 763,10
Umorzenie za okres	150 473,96	40 024,53
Zwiększenia:	150 473,96	142 707,52
- amortyzacja bieżąca	150 473,96	142 707,52
Zmniejszenia:	-	102 682,99
- inne	-	102 682,99
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	1 407 261,59	1 256 787,63
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	2 426 585,43	1 571 367,32

Zakupy prawa wieczystego użytkowania gruntów dokonywane są w związku z planowanymi inwestycjami polegającymi na rozbudowie fabryki Domów Modułowych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej.

6.4. Nieruchomość inwestycyjna

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2016	31-12-2015
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 714 284,83	22 064 000,00
Zwiększenie stanu, z tytułu:	7 449,79	1 714 284,83
- przejęcie Budrex - Kobi	-	1 711 029,38
- przeszacowanie do wartości godziwej	7 449,79	3 255,45
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	1 721 734,62	22 064 000,00
- przekwalifikowanie na środki trwałe	1 721 734,62	-
- przekwalifikowanie na zapas	-	22 064 000,00
Bilans zamknięcia	-	1 714 284,83

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Należności z tytułu dostaw i usług	252 877 530,14	167 009 842,44
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	8 877 047,77	10 019 404,87
Inne należności niefinansowe	2 789 763,89	3 415 714,23
Inne należności finansowe	50 000,00	-
Zaliczki udzielone na dostawy, w tym:	14 553 434,53	10 822 914,87
- na zakup środków trwałych	16 843,71	-
- na zakup towarów, materiałów i usług	14 536 590,82	10 822 914,87
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	279 147 776,33	191 267 876,41
Odpisy aktualizujące wartość należności	22 636 233,23	18 129 871,66
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	301 784 009,56	209 397 748,07

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) do 1 miesiąca	110 677 229,79	72 784 314,66
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	89 628 866,47	47 607 762,09
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 957 320,42	3 193 723,04
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	507 950,25	53 185,50
e) powyżej 1 roku	120 000,00	689 273,09
f) należności przeterminowane (brutto)	68 307 265,68	59 895 025,01
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	273 198 632,61	184 223 283,39
g) odpisy aktualizujące wartość należności	20 321 102,47	17 213 440,95
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	252 877 530,14	167 009 842,44

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

Na 31 grudnia 2016 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 20 321 102,47 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały przedstawione w nocie 6.6. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej lub finansowej, w zależności od rodzaju należności.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) do 1 miesiąca	33 236 264,53	18 820 135,86
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 482 635,84	13 571 539,25
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 288 896,80	1 310 318,75
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 322 011,21	3 970 272,00
e) powyżej 1 roku	25 977 457,30	22 222 759,15
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	68 307 265,68	59 895 025,01
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	20 321 102,47	17 213 440,95
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	47 986 163,21	42 681 584,06

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Należności krótkoterminowe	279 147 776,33	191 267 876,41
- od jednostek powiązanych należności nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	10 813 783,54	623 682,22
- od pozostałych jednostek	268 333 992,79	190 644 194,19
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	22 636 233,23	18 129 871,66
Należności krótkoterminowe brutto	301 784 009,56	209 397 748,07

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2016		31-12-2015	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	216 824 864,34	x	140 141 756,51
- USD	66,00	215,76	100,00	347,72
- EUR	7 367 779,93	32 444 670,23	8 967 983,99	45 850 002,76
- RUB	14 775 859,13	979 946,57	10 543 813,80	560 404,97
- NOK	54 870 975,46	26 727 917,53	10 534 120,24	4 697 947,33
- BYR	1 679,81	2 148 066,30	60 440 228,00	17 417,12
- SEK	47 986,79	22 095,60	-	-
RAZEM	x	279 147 776,33	x	191 267 876,41

Zaliczki są prezentowane wg kursu historycznego.

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

- na dzień bilansowy 31.12.2016r. od dwóch kontrahentów należność przekroczyły 10% należności ogółem i wynosiły 12,23% i 10,77% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31.12.2015r. od dwóch kontrahentów należność przekroczyły 10% należności ogółem i wynosiły 18,03% i 15,67% stanu należności na ten dzień;

6.6. Odpisy aktualizujące

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2016	31-12-2015
Stan na początek okresu	21 620 953,48	17 887 099,62
- środki trwałe	37 777,00	55 889,00
- zapasy	771 767,94	1 293 369,50
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 129 871,66	14 894 459,03
- pożyczki	405 645,82	385 900,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 614 991,06	1 257 482,09
- środki pieniężne	660 900,00	-
a) zwiększenia (z tytułu)	9 681 158,91	6 249 878,94
- zapasy	322 004,41	137 991,36
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 899 154,50	4 708 218,59
- pożyczki	-	19 745,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	723 023,17
- środki pieniężne	460 000,00	660 900,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	4 515 160,23	2 516 025,08
- środki trwałe	-	18 112,00
- zapasy	89 367,30	659 592,92
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 392 792,93	1 472 805,96
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	365 514,20
- środki pieniężne	33 000,00	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	26 786 952,16	21 620 953,48
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	1 004 405,05	771 767,94
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 636 233,23	18 129 871,66
- pożyczki	405 645,82	405 645,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 614 991,06	1 614 991,06
- środki pieniężne	1 087 900,00	660 900,00

6.7. Zapasy

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Materiały	22 992 701,93	10 221 204,04
Półprodukty i produkty w toku	61 545 637,93	9 667 614,87
Produkty gotowe	46 266 344,94	46 533 873,16
Towary	97 455 472,01	79 712 238,97
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	228 260 156,81	146 134 931,04
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	1 004 405,05	771 767,94
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	227 255 751,76	145 363 163,10

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w Nocie 6.6.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2016 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 147 867 371,09 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu, nie niższej niż 317 705 162,00 zł. Na dzień 31.12.2016 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wyniosło 42 321 331,22 zł.

Na dzień 31.12.2015 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2016 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 10 911 029,98 zł.

W roku 2015 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31.12.2016 wynosi 64,4 mln. zł.

W okresie 01.01.2016-31.12.2016r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 78 411 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2016		31-12-2015	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	132 626 906,91	x	115 184 165,33
- EUR	411 110,19	1 818 751,36	2 402 802,21	10 239 541,62
- USD	5 116,61	21 383,85	737,69	2 877,80
- RUB	19 645 756,56	1 191 108,51	840 645,82	44 386,09
- NOK	31 745 231,95	15 453 578,92	11 500 399,09	5 095 826,83
- BYN	4 367,38	9 428,74	16 441 856,00	3 452,79
- SEK	46 363,24	21 415,18	-	-
RAZEM	x	151 142 573,47	x	130 570 250,46
Odpis aktualizujący środki pieniężne		1 087 900,00		660 900,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NETTO		150 054 673,47		129 909 350,46

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2016 wynosi 150 054 673,47 zł. Wykazany w 2016 roku 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 31.12.2016 r. syndyk wpłacił 126 514,78 zł.

6.9. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:	2 154 592,54	2 198 214,86
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	1 619 041,81	1 656 607,70
- ubezpieczenia OC, ubezpieczenie mienia	25 610,67	40 289,94
- certyfikaty	385 048,86	381 983,24
- pozostałe	124 891,20	119 333,98
b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:	131 250,00	17 221,92
- prowizje-emisja obligacji	131 250,00	17 221,92
RAZEM	2 285 842,54	2 215 436,78

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:	2 240 659,07	1 942 922,60
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	959 861,89	749 325,25
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	320 908,93	296 728,05
- prenumerata, abonament, energia	12 380,48	178 976,94
- prowizja od pośrednictwa w sprzedaży	-	92 504,12
- certyfikaty	113 336,53	5 041,80
- pozostałe	834 171,24	620 346,44
b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:	114 721,92	113 504,22
- prowizje-emisja obligacji	114 721,92	113 504,22
c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:	10 639 240,34	7 817 416,25
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	10 639 240,34	7 817 416,25
RAZEM	12 994 621,33	9 873 843,07

6.10. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2016
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	20 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.10.2011	0,00 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 3M+ marża	30.06.2013	0,00 zł
Portus Investment Sp. z o.o.	08.11.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	30.06.2016	20 559,65 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	4 358 157,07 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	3 200 000,00 NOK / 1 557 760,00 zł	NIBOR 6M+ marża	09.03.2017	1 647 867,11 zł
Seljedalen AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 434 000,00 zł	NIBOR 6M+ marża	17.09.2017	2 533 046,68 zł
Seljedalen AS	11.12.2015	154 690,00 NOK / 75 303,09 zł	NIBOR 6M+ marża	08.03.2017	81 088,24 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 434 000,00 zł	NIBOR 6M+ marża	30.06.2017	2 533 504,48 zł
Lovsetvegen 4 AS	30.03.2016	650 000,00 NOK / 316 420,00 zł	NIBOR 6M+ marża	30.06.2017	323 574,26 zł
Lovsetvegen 4 AS	17.08.2016	400 000,00 NOK / 194 720,00 zł	NIBOR 6M+ marża	31.03.2017	197 068,97 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	30.09.2015	4 089 385,92 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	4 193 689,99 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Mate Garbary S.K.A.	pożyczki udzielane od 24.11.2014 do 14.10.2015	2 565 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	od 31.03.2017 do 31.12.2017 dla wszystkich pożyczek	1 096 812,85 zł
MD INWESTYCJE Sp. z o.o.	13.03.2015	40 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	43 256,68 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 S.K.A.	30.09.2015	3 149 581,85 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	3 453 385,31 zł
Monday Management Sp. z o.o. S.K.A.	15.01.2016	500 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	161 359,06 zł
Strzeszyn S.K.A.	29.02.2016	500 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	508 017,28 zł
RAZEM					21 151 387,63 zł

Pożyczki udzielone objęto odpisem aktualizującym w kwocie 405 645,82 zł

6.11. Kapitały

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

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

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2016		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 750 000	575 000,00	16,39%
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	9 959 355	995 935,50	28,40%
RAZEM	35 070 634	X	100,00%

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

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

IMIĘ I NAZWISKO	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	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	5 688 650	16,22%	5 688 650	16,22%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	6,11%	2 142 359	6,11%
Free float	9 020 705	25,72%	9 020 705	25,72%
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 SA z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej. Wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej powstał w wyniku:

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

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

6.12. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

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

6.13. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	2016-12-31	2015-12-31
DŁUGOTERMINOWE	111 073 373,73	57 957 205,41
- zobowiązania z tytułu kredytów	41 927 222,94	1 162 063,10
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 436 914,02	6 464 382,84
- zobowiązania z tytułu obligacji	60 611 044,00	50 218 832,38
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	1 098 192,77	111 927,09
KRÓTKOTERMINOWE	46 635 549,19	21 678 909,97
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	5 132 869,84	4 212 117,20
- zobowiązania z tytułu kredytów	2 100 526,46	3 019 053,00
- zobowiązania z tytułu pożyczek	11,34	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 363 093,18	3 067 773,25
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	-	200 000,00
- zobowiązania z tytułu obligacji	27 695 470,18	11 023 272,56
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	8 343 578,19	156 693,96
RAZEM	157 708 922,92	79 636 115,38

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2016

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Pekao S.A.	3 130 000,00 zł	276 663,55 zł	WIBOR 1M + marża	28.11.2018	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej, zabudowanej, mieszczącej się w Białymstoku przy ul. Hełmańskiej 92 KW nr B11B/00076244/3 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	kredyt inwestycyjny
Bank Polskiej Spółdzielczości Radom S.A.	21 091 600,00 zł	10 100 728,30zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2018	hipoteka umowna zwykła w wysokości 21.091.600,00 PLN oraz hipoteka umowna kaucyjna do wysokości 15.000.000,00 PLN ustanowione na wieczystym prawie użytkowania gruntów przysługującym Kredytobiorcy położonych w Radomiu; oświadczenie Kredytobiorcy i Poręczycieli wekslowych o poddaniu się egzekucji co do kwoty, złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego; weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy poręczony przez wszystkich Komandytariuszy i Komplementariusza Kredytobiorcy; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy w Banku BPS SA; pełnomocnictwo wraz z blokadą rachunku pomocniczego Kredytobiorcy	kredyt obrotowy
Pekao S.A.	57 540 000,00 zł	23 591 003,57	WIBOR 1M + marża	30.06.2018	hipoteka do kwoty stanowiącej 200% kwoty Kredytu, na prawie użytkowania Nieruchomości; zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, z prawem wykonywania głosu przez Bank w przypadku wystąpienia Naruszenia; zastaw rejestrowy na prawach z Umowy Rachunków Bankowych; zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw Kredytobiorcy wraz z obowiązkiem aktualizacji zbioru; zastaw zwykły na wierzytelnościach pieniężnych przysługujących Kredytobiorcy do Rachunku Powierniczego; nieodwołalna bezwarunkowa blokada Rachunków Bankowych; nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania środkami na Rachunkach Bankowych; cesja na zabezpieczenie wierzytelności z tyt.umów ubezpieczenia Nieruchomości i Projektu; poręczenie Unibep S.A. na zabezpieczenie spłaty Kredytu	kredyt budowlany
BZ WBK S.A.	89 197 120,00 zł	7 958 827,52 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2019	umowna hipoteka do kwoty stanowiącej 150% kwoty Kredytu; zastaw rejestrowy stanowiący 150% kwoty Kredytu oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym; pełnomocnictwo udzielone Bankowi do rachunków bankowych oraz blokady środków na rachunkach; przelew na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych; zobowiązanie Unidevelopment S.A. do zapewnienia dodatkowych środków do kwoty stanowiącej 10% kosztów projektu netto w przypadku ich przekroczenia; oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku	kredyt budowlany
BZ WBK S.A.	31 825 255,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	15.09.2019	umowna hipoteka do kwoty stanowiącej 150% kwoty Kredytu; zastaw rejestrowy stanowiący 150% kwoty Kredytu oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym; pełnomocnictwo udzielone Bankowi do rachunków bankowych oraz blokady środków na rachunkach; przelew na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych; zobowiązanie Unidevelopment S.A. do zapewnienia dodatkowych środków do kwoty stanowiącej 10% kosztów projektu netto w przypadku ich przekroczenia; oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku	kredyt budowlany
RAZEM:		41 927 222,94 zł				

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2015

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BGŻ BNP Paribas S.A.	1 709 402,00 zł	85 588,96 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
NG Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 176 750,00 zł	0,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 0,00 zł	URIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	500 243,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00041684/9, KW nr B11P/00093484/6 oraz KW nr B11P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny
Pekao S.A.	3 130 000,00 zł	576 231,14 zł	WIBOR 1M + marża	28.11.2018	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej zabudowanej mieszczącej się Białymstoku przy ul. Hełmańskiej 92 KW nr B11B/00076244/3 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku, pełnomocnictwo do rachunku kredytobiorcy w Banku, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	kredyt inwestycyjny
RAZEM:		1 162 063,10 zł				

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2016

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	11 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2018	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2017	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raffaelsen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	29.09.2017	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	10.03.2017	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBANK	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	15.02.2017	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	2 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	29.06.2017	Weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BZ WBK S.A.	2 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	w terminie zwrotu podatku VAT	umowna hipoteka do kwoty stanowiącej 150% kwoty Kredytu; zastaw rejestrowy stanowiący 150% kwoty Kredytu oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym; pełnomocnictwo udzielone Bankowi do rachunków bankowych oraz blokady środków na rachunkach; przelew na zabezpieczenie wierzycelności pieniężnych; zobowiązanie Unidevelopment S.A. do zapewnienia dodatkowych środków do kwoty stanowiącej 10% kosztów projektu netto w przypadku ich przekroczenia; oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku.	kredyt rewolwingowy
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	500 421,45 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00041684/9, KW nr B11P/00093484/6 oraz KW nr B11P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	85 615,75 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Pekao S.A.	3 130 000,00 zł	315 600,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2017	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej, zabudowanej, mieszczącej się w Białymstoku przy ul. Hetmańskiej 92 KW nr B11B/00076244/3 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji.	kredyt inwestycyjny
BZ WBK S.A.	2 000 000,00 zł	528 117,43 zł	WIBOR 1M + marża	w terminie zwrotu podatku VAT	weksel in blanco, umowa o przelew wierzycelności z tytułu umowy nr 228676/10024/33/00/16 na wykonanie robót podwykonawczych w ramach realizacji kontraktu "Budowa drogi ekspresowej SS Poznań- Wrocław" zawartej z Moła Engil Central Europe S.A.	kredyt rewolwingowy
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	3 284 910,48 zł	WIBOR 1M + marża	30.03.2017	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 1.2125 ha położonej w miejscowości Wasilków ul. Zakładowa KW nr B11B/00096856/2; oświadczenie patronackie od Unibep S.A.; cesja z kontraktu ASTALDI S.A. oraz cesja z kontraktu Unibep S.A.	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Pekao S.A.	5 000 000,00 zł	1 847 959,36 zł	WIBOR 1M + marża	28.03.2017	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej zabudowanej mieszczącej się w Białymstoku przy ul. Hetmańskiej 92 KW nr B11B/00076244/3 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	4 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.03.2017	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 1.2125 ha położonej w miejscowości Wasilków ul. Zakładowa KW nr B11B/00096856/2; oświadczenie patronackie od Unibep S.A.; cesja z kontraktu Supraśl	kredyt celowy
Pekao S.A.	2 500 000,00 zł	44 156,80 zł	WIBOR 1M + marża	w terminie zwrotu podatku VAT	hipoteka do kwoty stanowiącej 200% kwoty Kredytu, na prawie użytkowania Nieruchomości; zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, z prawem wykonywania głosu przez Bank w przypadku wystąpienia Naruszenia; zastaw rejestrowy na prawach z Umowy Rachunków Bankowych; zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw Kredytobiorcy wraz z obowiązkiem aktualizacji zbioru; zastaw zwykły na wierzycelnościach pieniężnych przysługujących Kredytobiorcy do Rachunku Powierniczego; nieodwołalna bezwarunkowa blokada Rachunków Bankowych; nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania środkami na Rachunkach Bankowych; cesja na zabezpieczenie wierzycelności z tyt. umów ubezpieczenia Nieruchomości i Projektu; poręczenie Unibep S.A. na zabezpieczenie spłaty Kredytu	kredyt rewolwingowy
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	626 615,03 zł	WIBOR 1M + marża	w terminie zwrotu podatku VAT	umowna hipoteka do kwoty stanowiącej 150% kwoty Kredytu; zastaw rejestrowy stanowiący 150% kwoty Kredytu oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym; pełnomocnictwo udzielone Bankowi do rachunków bankowych oraz blokady środków na rachunkach; przelew na zabezpieczenie wierzycelności pieniężnych; zobowiązanie Unidevelopment S.A. do zapewnienia dodatkowych środków do kwoty stanowiącej 10% kosztów projektu netto w przypadku ich przekroczenia; oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku	kredyt rewolwingowy
RAZEM:		7 233 396,30 zł				

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2015

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	11 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	24.09.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	10.03.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	229 762,35 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytłorni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BGŻ BNP Paribas S.A.	1 709 402,00 zł	205 930,22 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 176 750,00 zł	250 078,01 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 1 065 707,44 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr BI1P/00092594/3 oraz KW nr BI1P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posiadanych (KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6); zastaw rejestrowy na linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	1 202 052,99 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (I) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00041684/9, KW nr BI1P/00093484/6 oraz KW nr BI1P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny
PKO BP S.A.	2 000 000,00 zł	0 zł	WIBOR 1M + marża	29.06.2016	Weksel in blanco	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Pekao S.A.	5 000 000,00	3 212 117,20 zł	WIBOR 1M + marża	28.03.2016r.	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej zabudowanej mieszczącej się Białymstoku przy ul. Hetmańskiej 92 KW nr BI1B/00076244/3wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku, pełnomocnictwo do rachunku kredytobiorcy w Banku, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	w rachunku bieżącym
Pekao S.A.	1 000 000,00	1 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.03.2016r.	weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku, pełnomocnictwo do rachunku kredytobiorcy w Banku, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	kredyt zaliczka
Pekao S.A.	3 130 000,00	315 600,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.11.2018r.	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej zabudowanej mieszczącej się Białymstoku przy ul. Hetmańskiej 92 KW nr BI1B/00076244/3wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku, pełnomocnictwo do rachunku kredytobiorcy w Banku, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	Inwestycyjny
RAZEM:		7 231 170,20 zł				

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2016r.

Emitent	Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Monday Development S.A.	Obligacje serii I, J, K 3-letnie, serie J oraz K zabezpieczone poręczeniem Unidevelopment S.A. do kwot odpowiednio 326.000,00 zł i 1.090.000,00 zł, seria I niezabezpieczona, odsetkowe	7.876.200,00 zł / 78.762 sztuk po 100,00 zł	7.362.740,72 zł	Oprocentowanie stałe, 9% w skali roku	19.05.2014	19.05.2017
Unidevelopment S.A.	Obligacje serii A 3-letnie zabezpieczone poręczeniem Unibep S.A., odsetkowe	20.000.000,00 zł / 20.000 sztuk po 1.000,00 zł	20.332.729,46 zł	WIBOR 6M+ marża	07.03.2014	07.03.2017
Unibep S.A.	Obligacje serii C 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł / 300.000 sztuk po 100,00 zł	29.985.985,92 zł	WIBOR 6M+ marża	02.06.2015	01.06.2018
Unibep S.A.	Obligacje serii D 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł / 300.000 sztuk po 100,00 zł	30.625.058,08 zł	WIBOR 6M+ marża	08.07.2016	08.07.2019
RAZEM:			88.306.514,18 zł			

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2015r.

Emitent	Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Unibep S.A.	Obligacje serii B2 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	11.000.000,00 zł / 110.000 sztuk po 100,00 zł	11.023.272,56 zł	WIBOR 6M+ marża	28.05.2013	28.05.2016
Unibep S.A.	Obligacje serii C 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł / 300.000 sztuk po 100,00 zł	29.915.818,62 zł	WIBOR 6M+ marża	02.06.2015	01.06.2018
Unidevelopment S.A.	Obligacje serii A 3-letnie zabezpieczone poręczeniem odsetkowe	20.000.000,00 zł / 20.000 sztuk po 1.000,00 zł	20.303.013,76 zł	WIBOR 6M+ marża	07.03.2014	07.03.2017
RAZEM:			61.242.104,94 zł			

Obligacje serii I, J, i K zostały zaoferowane podmiotom zewnętrznym z pominięciem systemu obrotu zorganizowanego.

Obligacje serii C oraz D są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych (ASO GPW) oraz w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A. (ASO BondSpot).

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

Data płatności odsetek Obligacji serii I, J, K: 19.02.2017, 19.05.2017.

Data płatności odsetek obligacji serii A: 07.03.2017.

Data płatności odsetek Obligacji serii C: 02.06.2017, 01.12.2017, 01.06.2018.

Data płatności odsetek Obligacji serii D: 09.01.2017, 07.07.2017, 08.01.2018, 09.07.2018, 08.01.2019, 08.07.2019.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) powyżej 1 roku do 3 lat	102 538 266,94	51 380 895,48
b) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	-	-
RAZEM	102 538 266,94	51 380 895,48

* kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2016 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:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2016		31-12-2015	
	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	34 928 877,82	34 216 619,46	18 254 442,76	18 182 445,20
b) powyżej 1 roku do 3 lat	102 538 266,94	102 518 614,70	51 380 895,48	51 190 372,00
c) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-	-	-
d) powyżej 5 lat	-	-	-	-
RAZEM	137 467 144,76	136 735 234,16	69 635 338,24	69 372 817,20

Potencjalne zobowiązania z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2016 r.:

Nazwa instytucji	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu	Niewykorzystana kwota na dzień	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Platność rat
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	11 000 000,00 zł	11 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.02.2009	30.06.2018	z wpływów na rachunek bieżący
BZ WBK S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	22.09.2014	21.09.2017	z wpływów na rachunek bieżący
Raiffeisen Bank Polska S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	10 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	08.02.2010	29.09.2017	z wpływów na rachunek bieżący
BGŻ BNP Paribas S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	12.03.2015	10.03.2017	z wpływów na rachunek bieżący
mBank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	06.10.2015	15.02.2017	z wpływów na rachunek bieżący
ING Bank Śląski S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	1 715 089,52 zł	WIBOR 1M + marża	31.03.2016	30.03.2017	z wpływów na rachunek bieżący
ING Bank Śląski S.A.	kredyt celowy	4 000 000,00 zł	4 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.12.2016	30.03.2017	z wpływów na rachunek bieżący
Pekao S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	3 152 040,64 zł	WIBOR 1M + marża	12.05.2003	28.03.2017	z wpływów na rachunek bieżący
Pekao S.A.	kredyt rewolwingowy odnawialny (VAT)	2 500 000,00 zł	2 455 843,20 zł	WIBOR 1M + marża	22.02.2016	31.12.2017	z wpływów na rachunek bieżący
BZ WBK S.A.	kredyt rewolwingowy odnawialny (VAT)	5 000 000,00 zł	4 373 384,97 zł	WIBOR 1M + marża	08.08.2016	31.12.2018	z wpływów na rachunek bieżący
BZ WBK S.A.	kredyt rewolwingowy odnawialny (VAT)	2 000 000,00 zł	2 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	08.08.2016	15.03.2019	z wpływów na rachunek bieżący
mBank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	2 000 000,00 zł	2 000 000,00 zł	WIBOR O/N + marża	24.06.2015	29.06.2017	z wpływów na rachunek bieżący
BZ WBK S.A.	kredyt budowlany	31 825 255,00 zł	31 825 255,00 zł	WIBOR 1M + marża	15.09.2016	15.09.2019	z wpływów na rachunek bieżący

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

6.14. Leasing

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2016		STAN NA DZIEŃ 31-12-2015	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	3 629 023,85	3 363 093,18	3 415 996,45	3 067 773,25
- od 1 do 5 lat	7 768 494,64	7 436 914,02	6 960 269,54	6 464 382,84
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	11 397 518,49	10 800 007,20	10 376 265,99	9 532 156,09
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-597 511,29	-	-844 109,90	-
Wartość bieżąca	10 800 007,20	10 800 007,20	9 532 156,09	9 532 156,09

6.15. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2016	31-12-2015
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU	1 236 462,00	958 633,00
- odpawy emerytalne	1 149 577,00	891 835,00
- odpawy rentowe	86 885,00	66 798,00
a) zwiększenia	177 566,43	327 493,00
- odpawy emerytalne	118 483,77	190 951,00
- odpawy emerytalne przejęcie kontroli	-	91 548,00
- odpawy rentowe	59 082,66	15 819,00
- odpawy rentowe przejęcie kontroli	-	29 175,00
b) rozwiązanie	141 925,19	49 664,00
- odpawy emerytalne	141 925,19	24 757,00
- odpawy rentowe	-	24 907,00
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	1 272 103,24	1 236 462,00
- odpawy emerytalne	1 126 135,58	1 149 577,00
- odpawy rentowe	145 967,66	86 885,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2016	31-12-2015
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU	95 157,00	116 804,00
- odpawy emerytalne	80 626,00	104 999,00
- odpawy rentowe	14 531,00	11 805,00
a) zwiększenia	159 057,27	94 343,62
- odpawy emerytalne	155 561,25	77 229,62
- odpawy emerytalne - przejęcie kontroli	-	12 588,00
- odpawy rentowe	3 496,02	1 899,00
- odpawy rentowe - przejęcie kontroli	-	2 627,00
b) wykorzystanie	122 338,29	102 846,62
- odpawy emerytalne	122 002,20	102 846,62
- odpawy rentowe	336,09	-
c) rozwiązanie	-	13 144,00
- odpawy emerytalne	-	11 344,00
- odpawy rentowe	-	1 800,00
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	131 875,98	95 157,00
- odpawy emerytalne	114 185,05	80 626,00
- odpawy rentowe	17 690,93	14 531,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2015-2016:

- stopa dyskonta w 2016 roku 3,50% - 3,60%
- stopa dyskonta w 2015 roku 2,94%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń:
 - a) wynagrodzenie w Spółce rok 2017 od 3,00% do 5,00%, a kolejne lata od 2,50% do 7,00%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2017r. przedstawia się następująco:

Nazwa świadczenia	Rezerwa krótkoterminowa	Rezerwa długoterminowa	Razem
odprawa emerytalna	-	1 396 096,70	1 396 096,70
odprawa rentowa	19 889,29	171 742,11	191 631,40
Razem	19 889,29	1 567 838,81	1 587 728,10

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2017r. ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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 Grupy 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.

W związku z powyższym dokonano analizy wrażliwości dla następujących założeń:

- zmiana stopy dyskontowej o $\pm 0,5$ p.p.
- zmiana stopy wzrostu przyszłych wynagrodzeń w Spółce $\pm 0,5$ p.p.
- zmiana wskaźnika rotacji pracowników $\pm 0,5$ p.p.

Analiza wrażliwości została przeprowadzona, przy założeniu, że wszystkie inne założenia aktuarialne pozostają niezmienione.

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	ANALIZA WRAŻLIWOŚCI					
		stopa dyskontowa		stopa wzrostu wynagrodzeń		wskaźnik rotacji	
		-0,50%	0,50%	-0,50%	0,50%	-0,50%	0,50%
odprawy emerytalne	1 240 320,90	1 309 092,70	1 177 838,07	1 229 642,75	1 253 243,43	1 278 529,13	1 205 085,77
odprawy rentowe	163 658,58	171 441,17	156 492,70	162 271,26	165 310,27	169 979,09	157 780,28
niewykorzystane urlopy	4 321 639,88	4 321 639,88	4 321 639,88	4 321 639,88	4 321 639,88	4 321 639,88	4 321 639,88
RAZEM	5 725 619,36	5 802 173,75	5 655 970,65	5 713 553,89	5 740 193,58	5 770 148,10	5 684 505,93

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została wykonana na dzień 31 grudnia 2016 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2016	31-12-2015
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	100 236 408,33	70 929 448,31
- świadczenia pracownicze	15 269 181,39	10 501 092,35
- naprawy gwarancyjne	21 973 856,64	16 217 421,48
- koszty podwykonawców	59 250 312,76	40 837 115,51
- zobowiązania	1 817 460,29	3 043 818,97
- koszty pozostałe	1 925 597,25	330 000,00
a) zwiększenia	364 751 573,35	304 242 528,48
- świadczenia pracownicze	16 548 254,12	15 914 373,82
- świadczenia pracownicze - przejęcie kontroli	-	1 328 554,00
- naprawy gwarancyjne	8 526 021,13	8 168 371,76
- naprawy gwarancyjne - przejęcie kontroli	-	623 231,00
- koszty podwykonawców	327 546 225,59	273 904 074,21
- zobowiązania	9 426 914,05	940 051,44
- zobowiązania - przejęcie kontroli	-	358 275,00
- koszty pozostałe	2 704 158,46	1 746 597,25
- koszty pozostałe - przejęcie kontroli	-	1 259 000,00
b) wykorzystanie	323 096 885,87	274 935 568,46
- świadczenia pracownicze	15 170 048,81	12 474 838,78
- naprawy gwarancyjne	4 591 710,41	3 035 167,60
- koszty podwykonawców	299 696 783,46	255 490 876,96
- zobowiązania	1 279 131,88	2 524 685,12
- koszty pozostałe	2 359 211,31	1 410 000,00
c) rozwiązanie	400 000,00	-
- świadczenia pracownicze	300 000,00	-
- koszty pozostałe	100 000,00	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	141 491 095,81	100 236 408,33
- świadczenia pracownicze	16 347 386,70	15 269 181,39
- naprawy gwarancyjne	25 908 167,36	21 973 856,64
- koszty podwykonawców	87 099 754,89	59 250 312,76
- zobowiązania	9 965 242,46	1 817 460,29
- koszty pozostałe	2 170 544,40	1 925 597,25

6.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
- z tytułu dostaw i usług	260 641 784,95	168 370 802,06
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	9 360 699,24	12 470 369,88
- z tytułu wynagrodzeń	2 225 780,84	1 741 092,85
- zaliczki otrzymane na dostawy	82 663 659,38	52 124 539,35
- inne, w tym:	11 710 282,56	1 834 298,16
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	5 204 120,69	1 084 043,06
- fundusze specjalne	79 323,15	74 732,21
RAZEM	366 681 530,12	236 615 834,51

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) do 1 miesiąca	120 875 561,04	84 897 121,87
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	76 322 488,21	46 095 637,40
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 657 207,48	1 051 970,76
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	400 738,00
e) powyżej 1 roku	24 180,00	1 173 120,00
zobowiązania przeterminowane	58 762 348,22	34 752 214,03
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	260 641 784,95	168 370 802,06

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) do 1 miesiąca	55 607 662,64	31 769 141,55
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 651 416,39	1 437 025,18
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	701 519,21	638 881,39
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	103 552,59	80 482,27
e) powyżej 1 roku	698 197,39	826 683,64
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	58 762 348,22	34 752 214,03

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2016		31-12-2015	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
PLN	x	320 176 885,80	x	183 131 983,22
RUB	148 469,86	10 095,96	642 982,55	34 596,61
EUR	1 571 823,52	6 946 694,31	6 325 983,48	25 506 824,29
UAH	-	-	54,85	32,24
NOK	81 086 047,45	39 240 764,58	61 522 878,65	27 922 411,25
SEK	496 490,00	229 328,74	38 951,43	18 003,54
BYN	36 018,68	77 760,73	-	-
BYR	-	-	9 316 580,00	1 983,36
RAZEM	-	366 681 530,12	-	236 615 834,51

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

6.17. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w 2016 roku przedstawia się następująco:

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	31-12-2015	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2016
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	21 713 857,89	4 116 809,47	-	25 830 667,36
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	17 120 757,89	1 333 733,65	-	18 454 491,54
Rezerwa na koszty podwykonawców	55 693 010,53	34 099 685,24	-	89 792 695,77
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 987 052,63	25 306 899,61	-	36 293 952,24
Rezerwa na straty	28 994 389,47	19 147 445,82	-	48 141 835,29
Produkcja niezakończona podatkowo	28 448 984,21	25 213 474,45	-	53 662 458,66
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 744 021,05	-	427 611,21	1 316 409,84
Dyskonto należności	1 932 268,42	94 267,49	-	2 026 535,91
Odpis na zapasy i inne aktywa	11 704 778,95	-	1 162 033,55	10 542 745,40
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	11 723 205,26	-	351 811,81	11 371 393,45
Wycena instrumentów pochodnych	888 905,26	5 033 709,82	-	5 922 615,08
Koszty nabycia udziałów	491 984,21	338 001,79	-	829 986,00
Nieopłacone odsetki, wycena kredytów, pożyczek, obligacji i weksli	313 794,74	625 729,66	-	939 524,40
Pozostałe tytuły	2 425 742,11	-	837 081,10	1 588 661,01
Suma ujemnych różnic przejściowych	194 182 752,62	1 115 309 757,00	2 778 537,67	306 713 971,95
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	36 894 723,00	21 908 852,00	527 923,00	58 275 652,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku -zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	-	2 660 881,00	-	2 660 881,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	368 383,84	-	25 252,49	343 131,35
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	2 092 090,02	8 563 340,02	-	10 655 430,04
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	467 490,00	1 627 035,00	4 798,00	2 089 727,00
DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	31-12-2015	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2016
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	47 380 152,63	43 133 874,63	-	90 514 027,26
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	4 520 021,05	-	52 848,68	4 467 172,37
Dyskonto zobowiązań	4 353 084,21	1 075 956,57	-	5 429 040,78
Kary naliczone a nie otrzymane	741 031,58	660 472,09	-	1 401 503,67
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	433 705,26	2 151 969,69	-	2 585 674,95
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	16 515 594,74	1 083 426,62	-	17 599 021,36
Odsetki nieotrzymane, wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli, certyfikatów	2 738 063,16	585 438,17	-	3 323 501,33
Wycena instrumentów pochodnych	3 007 194,74	4 129 079,44	-	7 136 274,18
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	14 537 942,11	1 704 910,51	-	16 242 852,62
Suma dodatnich różnic przejściowych	94 226 789,48	54 525 127,72	52 848,68	148 699 068,52
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	17 903 090,00	10 359 774,00	10 041,00	28 252 823,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku -zmniejszenie w wyniku utraty kontroli	-	-	1 892 553,00	-1 892 553,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku -zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	-	2 436 376,00	-	2 436 376,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - korekta lat poprzednich	-	550 472,00	-	550 472,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	-	2 986 848,00	1 892 553,00	1 094 295,00

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

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

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

* w roku 2015 nastąpiło przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej na zapas

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Bieżący podatek dochodowy	20 217 563,22	14 146 474,90
Dotyczący roku obrotowego	19 915 901,22	14 074 499,40
Korekty dotyczące lat ubiegłych	301 662,00	71 975,50
Odroczony podatek dochodowy	-11 031 196,00	-8 093 118,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-11 031 196,00	-8 093 118,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	9 186 367,22	6 053 356,90
Efektywna stopa podatkowa	22,35%	26,82%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-1 622 237,00	-541 434,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-1 627 035,00	-534 206,00
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	4 798,00	-7 228,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	1 622 237,00	541 434,00

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Grupa wynoszą :

Federacja Rosyjska – 20%

Republika Białorusi – 18%

Republika Federalna Niemiec – ok. 29%

Królestwo Norwegii – 27%

W czerwcu 2015 roku Urząd Kontroli Skarbowej w Białymstoku zakończył postępowanie kontrolne w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za 2011 rok. UNIBEP S.A. nie zgodziła się z decyzją Dyrektora UKS określającą zwiększenie zobowiązania podatkowego o kwotę 825 930,00 zł i w lipcu 2015 r. wniosła odwołanie od tej decyzji do Dyrektora Izby Skarbowej w Białymstoku. Dyrektor Izby Skarbowej w Białymstoku decyzją z dnia 14 września 2015 roku uchylił w całości decyzję organu pierwszej instancji i przekazał ją do ponownego rozpatrzenia przez Urząd Kontroli Skarbowej. Z dniem 15 grudnia 2015 Urząd Kontroli Skarbowej wszczął postępowanie kontrolne w zakresie deklarowania podatku od towarów i usług za m-c czerwiec 2011 r. odnosząc się w ten sposób do też zawartych w decyzji Dyrektora Izby Skarbowej w Białymstoku. 12 grudnia 2016 roku Spółka otrzymała wynik kontroli, który pozostał bez wpływu na wysokość zobowiązania podatkowego. W zakresie kontroli dotyczącej CIT za 2011 rok – 23 lutego 2017 roku Spółka otrzymała odpowiedź na zastrzeżenia do protokołu kontroli. Urząd Kontroli Skarbowej uznał wyjaśnienia Spółki i przedstawił rozliczenie podatku zgodny ze stanowiskiem UNIBEP S.A..

W marcu 2017 roku UNIBEP S.A. otrzymała z norweskiego urzędu skarbowego zawiadomienie o możliwej zmianie rozliczenia podatkowego działalności w Norwegii za lata 2012-2014. Wyznaczono Spółce termin na wniesienie uwag do raportu. Raport będzie przedmiotem analiz po przetłumaczeniu z norweskiego na język polski.

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy i instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.. Obecnie trudno jest określić wpływ toczących się (w szczególności aktualnie przeprowadzanych w Norwegii) i potencjalnych postępowań na wyniki i działalność Spółki, 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 usług audytorskich a także kancelarii prawnych.

6.18. Długoterminowe kontrakty budowlane

6.18.1 Długoterminowe kontrakty budowlane

UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2016	31-12-2015
Planowane przychody z bieżących projektów	2 483 598 797,14	2 788 741 017,54
Planowane koszty z bieżących projektów	2 349 276 620,63	2 651 010 623,11
Planowana marża na bieżących projektach	134 322 176,51	137 730 394,43
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 098 661 820,22	1 309 324 550,41
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 026 395 447,24	1 247 885 362,15
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	72 266 372,98	61 439 188,26
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	62 055 803,53	76 291 206,17
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	46,20%	55,39%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	1 014 537 175,88	1 271 421 896,02
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	120 418 596,58	53 749 420,83
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	36 293 952,24	19 626 696,24
- w tym dotyczące planowanej straty	-	3 779 929,80
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty	82 663 659,38	52 124 539,35

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

6.18.2 Zaliczki otrzymane

	31-12-2016	31-12-2015
Zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.18.1)	82 663 659,38	52 124 539,35
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej (nota 6.20)	19 095 091,52	14 403 330,93
Ogółem	101 758 750,90	66 527 870,28

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty na dzień 31.12.2016 r. i 31.12.2015 r. ujęte zostały w ramach zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.

6.19. Kaucje z tytułu umów budowlanych

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2016	31-12-2015
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	42 547 415,41	35 419 224,84
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	33 261 394,64	19 933 102,95
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	75 808 810,05	55 352 327,79
Odpis aktualizacyjny należności z tytułu kaucji	1 614 991,06	1 614 991,06
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	77 423 801,11	56 967 318,85
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	40 279 457,40	37 908 166,47
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	34 593 656,30	33 138 242,82
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	74 873 113,70	71 046 409,29

STAN DYSKONTA	31-12-2016	31-12-2015
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 026 535,91	1 874 831,60
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	5 443 116,81	4 360 763,47

Informacja o odpisach aktualizujących wartość kaucji zawarta w nocie 6.6.

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

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2016	31-12-2015
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 131 182,78	-1 095 556,21
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	-2 542 912,44	-2 195 999,38
Ogółem korekta marży brutto	1 411 729,66	1 100 443,17
Korekta przychodów finansowych	1 037 116,16	760 164,17
Korekta kosztów finansowych	1 465 211,12	1 669 746,71
Podatek odroczonej rozpoznany od korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-204 431,00	-100 110,00
Podatek odroczonej rozpoznany od korekt - należności z tytułu kaucji	17 913,00	63 872,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	797 116,70	154 622,63

W zapasach ujęte są skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych w kwocie 442 541,68 zł.

Na 31 grudnia 2016 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 31,64% (dla jednego projektu 13,92%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2015 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 36,18% (dla jednego projektu 11,00%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

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

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	31-12-2016	31-12-2015
- do 1 miesiąca	137 551,43	191 297,88
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	-	100 000,00
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	75 000,00
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku	7 033,61	1 778,59
- powyżej 1 roku	514 637,49	29 380,34
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów o budowę	659 222,53	397 456,81

6.20. Przychody przyszłych okresów

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	214 767,04	471 337,90
- prawo wieczystego użytkowania	214 767,04	279 601,36
- odsetki wekslowe	-	191 736,54
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	19 276 817,04	15 099 818,05
- leasing zwrotny	126 575,80	506 302,36
- prawo wieczystego użytkowania	55 149,72	45 790,20
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	19 095 091,52	14 403 330,93
- odsetki wekslowe	-	144 394,56

6.21. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2016						
WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	905 456 650,29	162 915 084,80	98 698 014,93	156 404 642,16	- 74 235 368,96	1 249 239 023,22
sprzedaż zewnętrzna	832 622 178,14	161 514 187,99	98 698 014,93	156 404 642,16		1 249 239 023,22
sprzedaż na rzecz innych segmentów	72 834 472,15	1 400 896,81	-	-	- 74 235 368,96	-
Koszty sprzedaży	858 773 099,47	157 228 336,19	76 259 609,20	146 426 488,29	- 73 419 119,29	1 165 268 413,86
Zysk brutto ze sprzedaży	46 683 550,82	5 686 748,61	22 438 405,73	9 978 153,87	- 816 249,67	83 970 609,36
% zysku brutto ze sprzedaży	5,16%	3,49%	22,73%	6,38%	1,10%	6,72%
Koszty sprzedaży			x			8 731 693,14
Koszty zarządu						36 911 638,31
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 5 053 019,45
Zysk z działalności operacyjnej			x			33 274 258,46
Przychody finansowe			x			14 000 063,59
w tym: przychody odsetkowe	1 424 374,25	10 612,76	1 939 397,18	140 434,75	-	3 514 818,94
instrumenty pochodne	2 938 245,32	-	-	1 644 441,80	-	4 582 687,12
Koszty finansowe			x			13 398 817,79
w tym: koszty odsetkowe	1 883 450,50	494 411,82	2 135 307,39	85 211,85	-	4 598 381,56
instrumenty pochodne	3 664 364,98	-	-	1 175 483,42	-	4 839 848,40
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						7 232 452,85
Zysk przed opodatkowaniem			x			41 107 957,11
Podatek dochodowy			x			9 186 367,22
Zysk netto			x			31 921 589,89

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	325 956 631,72	141 846 950,62	321 156 833,21	95 542 218,70	884 502 634,25
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	185 112 734,34
Razem aktywa	325 956 631,72	141 846 950,62	321 156 833,21	95 542 218,70	1 069 615 368,59
Kapitał własny	-	-	-	-	235 888 202,50
Zobowiązania	392 041 186,14	77 486 884,24	168 628 943,16	99 514 475,12	737 671 488,66
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	96 055 677,43
Razem pasywa	392 041 186,14	77 486 884,24	168 628 943,16	99 514 475,12	1 069 615 368,59
Amortyzacja	1 678 769,93	4 425 308,04	193 646,47	2 262 978,91	8 560 703,35

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	243 181 864,32	86 638 621,95	210 387 511,46	66 498 392,83	606 706 390,56
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	160 016 466,23
Razem aktywa	243 181 864,32	86 638 622,52	210 387 511,46	66 498 392,83	766 722 856,79
Kapitał własny	-	-	-	-	217 202 516,60
Zobowiązania	306 762 342,74	30 203 433,54	82 294 753,99	62 859 646,46	482 120 176,73
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	67 400 163,46
Razem pasywa	306 762 342,74	30 203 433,54	82 294 753,99	62 859 646,46	766 722 856,79
Amortyzacja	1 632 807,97	3 370 247,50	564 178,01	2 306 467,86	7 873 701,34

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 31-12-2016	okres zakończony 31-12-2015	stan na dzień 31-12-2016	stan na dzień 31-12-2015
KRAJ	1 063 380 788,34	1 004 270 048,18	67 082 024,89	56 147 652,44
EKSPORT, w tym:	185 858 234,88	238 590 437,20	32 355 468,18	30 275 502,45
Skandynawia	156 106 325,76	131 867 882,31	32 066 839,63	29 551 934,58
w tym: Norwegia	146 107 165,12	121 184 883,66	32 066 839,63	29 551 934,58
WNP (Rosja, Białoruś)	26 387 746,69	76 803 972,35	250 881,29	413 756,32
Niemcy	3 364 162,43	29 760 046,91	37 747,26	309 811,55
Razem	1 249 239 023,22	1 242 860 485,38	99 437 493,07	86 423 154,89

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

Grupa w 2016 roku uzyskała od dwóch klientów przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość:

Klienta	Przychód od jednego klienta przekraczający 10 % przychodów Grupy ogółem
1	226 879 875,40
2	188 089 582,92
Razem	414 969 458,32

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

6.22. Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) kraj	1 049 709 517,83	983 762 917,40
- sprzedaż usług budowlanych	960 764 201,86	886 761 447,20
- sprzedaż deweloperska	86 178 166,93	93 319 614,93
- sprzedaży usług pozostałych	2 767 149,04	1 341 600,59
- sprzedaż wyrobów	-	2 340 254,68
b) eksport	185 858 234,88	238 590 437,20
- sprzedaż usług budowlanych	175 356 187,74	226 190 864,17
- sprzedaży usług pozostałych	502 886,50	-
- sprzedaż wyrobów	9 999 160,64	12 399 573,03
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	1 235 567 752,71	1 222 353 354,60

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) sprzedaż towarów	12 130 634,74	19 551 449,92
- działalność deweloperska	12 130 634,74	19 551 449,92
b) sprzedaży materiałów	1 540 635,77	955 680,86
- działalność budowlana	1 540 635,77	955 680,86
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	13 671 270,51	20 507 130,78

6.23. Koszty według rodzajów

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
a) amortyzacja	8 560 703,35	7 873 701,34
b) zużycie materiałów i energii	444 335 251,39	377 439 328,14
c) usługi obce	744 764 509,63	774 311 555,65
d) podatki i opłaty	7 086 637,07	2 929 893,22
e) wynagrodzenia	97 782 164,32	87 619 993,57
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	20 149 541,04	17 715 703,88
g) pozostałe koszty rodzajowe	19 952 121,69	17 232 049,09
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	1 342 630 928,49	1 285 122 224,89
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-14 716 481,45	28 003 999,31
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-130 661 058,72	- 117 629 493,86
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-8 731 693,14	- 7 625 490,67
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-36 911 638,31	- 32 310 010,66
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	1 151 610 056,87	1 155 561 229,01

6.24. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	506 615,05	1 415 220,23
b) dotacje	48 050,00	108 265,50
c) pozostałe, w tym:	11 020 790,25	6 561 799,95
- rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	5 642 079,49	2 152 256,53
- odpisane zobowiązania	2 320 024,94	585 674,54
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	55 474,80	67 972,19
- kary i odszkodowania	2 108 662,10	2 869 467,63
- uzyskane przychody sądowe i procesowe	78 872,00	149 826,96
- używanie samochodów do celów prywatnych	191 096,17	176 824,36
- inne	624 580,75	559 777,74
RAZEM	11 575 455,30	8 085 285,68

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	92 405,08	1 749,74
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	9 426 097,63	5 982 447,55
- odpisy aktualizujące należności	8 644 093,22	5 036 624,47
- odpis aktualizujący środki pieniężne	460 000,00	660 900,00
- odpis aktualizujący zapasy	322 004,41	284 923,08
c) pozostałe, w tym:	7 109 972,04	5 928 347,62
- spisane należności	107 339,45	122 463,59
- rezerwa na zobowiązania i należności	3 293 215,74	619 854,12
- przekazane darowizny	99 574,28	110 523,87
- koszt inwestycji zaniechanych	-	87 704,61
- koszty sądowe i procesowe	1 589 195,18	1 266 071,56
- kary	209 056,36	3 035 071,48
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	780 759,10	448 741,71
- składki członkowskie	114 260,00	107 980,00
- koszty nabycia udziałów	637 046,00	-
- inne	279 525,93	129 936,68
RAZEM	16 628 474,75	11 912 544,91

6.25. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
a) z tytułu odsetek w tym:	5 368 263,96	4 843 828,33
- odsetki od udzielonych pożyczek i obligacji	2 380 593,72	94 805,18
- odsetki od lokat, od rachunku bankowego	238 208,77	335 962,72
- odsetki wekslowe	63 147,62	143 822,82
- odsetki od kontrahentów	759 134,65	879 284,29
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	491 858,19	2 594 120,06
- wycena Certyfikatów Inwestycyjnych	396 764,70	-
- wycena weksla	-51 091,18	584,08
- dyskonto kaucji	1 037 116,16	760 164,17
- pozostałe	52 531,33	35 085,01
b) inne przychody finansowe	8 631 799,63	8 393 778,00
RAZEM	14 000 063,59	13 237 606,33

Inne przychody finansowe	31-12-2016	31-12-2015
a) dodatnie różnice kursowe	3 759 613,91	-
b) pozostałe, w tym:	4 872 185,72	8 393 778,00
- wycena instrumentów pochodnych	4 129 077,12	386 384,92
- realizacja instrumentów pochodnych	453 610,00	7 759 925,00
- prowizje z tytułu operacji finansowych	289 203,40	243 428,86
- pozostałe	295,20	4 039,22
Inne koszty finansowe razem:	8 631 799,63	8 393 778,00

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2016	31-12-2015
a) z tytułu odsetek w tym:	7 344 607,88	5 394 405,16
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	4 127 467,49	3 425 461,30
- odsetki od leasingu	353 541,68	295 262,95
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	1 281 015,20	-147 228,43
- dyskonto kaucji	1 465 211,12	1 668 334,01
- pozostałe	117 372,39	152 575,33
b) inne koszty finansowe	6 054 209,91	2 506 382,44
RAZEM	13 398 817,79	7 900 787,60

Inne koszty finansowe	31-12-2016	31-12-2015
a) ujemne różnice kursowe	-	1 311 191,29
b) pozostałe, w tym:	6 054 209,91	1 195 191,15
- z tytułu prowizji	483 132,82	1 153 463,90
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	30 865,85	-
- wycena instrumentów pochodnych	4 839 731,74	-450 740,27
- realizacja instrumentów pochodnych	100 961,39	189 960,78
- odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	-100 844,73	0,00
- strata ze zbycia finansowych aktywów trwałych	228 169,00	0,00
- koszty emisji obligacji	154 754,22	276 714,42
- odpisy aktualizujące należności	250 000,00	-
- spisanie należności finansowych	65 611,43	-
- pozostałe	1 828,19	25 792,32
Inne koszty finansowe razem:	6 054 209,91	2 506 382,44

6.26. Zysk (strata) jedną akcją

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2016 rok :

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2016	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2016 - 31.12.2016	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00

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

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

6.27. Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKŁADY INWESTYCYJNE	31-12-2016	31-12-2015
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	5 559 007,67	1 414 886,46
- budynki i budowle obiekty inżynierii lądowej	2 323 335,64	132 609,80
- urządzenia techniczne i maszyny	1 483 924,79	769 485,01
- środki transportu	349 951,64	-
- inne środki trwałe	933 185,01	512 791,65
- środki trwałe w budowie	468 610,59	-
Wartości niematerialne	1 411 274,24	1 410 042,80
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 005 692,07	-
RAZEM	7 975 973,98	2 824 929,26

6.28. Działalność zaniechana

W 2016 i 2015 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.29. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Amortyzacja:	8 560 703,35	7 873 701,34
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	8 560 703,35	7 873 701,34
Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych	-1 934 456,56	312 183,53
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	-1 934 456,56	312 183,53
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	2 461 416,73	3 450 486,07
odsetki otrzymane od weksli, udzielonych pożyczek, weksli, obligacji - ogółem	-1 557 699,26	-578 361,27
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - ogółem	2 895 138,20	3 425 461,30
prowinie od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	647 332,11	1 389 870,20
prowinie otrzymane	-410 061,98	-243 428,86
prowinie naliczone -koszty emisja obligacji	51 420,78	40 308,12
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-260 088,62	-1 225 969,88
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-557 422,37	4 417,88
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych oraz odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	1 215 500,07	188 110,44
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-29 079,73	-
odsetki pozostałe do zapłacenia	20 544,37	36 596,85
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	92 291,48	118 218,34
odsetki od leasingu zapłacone	353 541,68	295 262,95
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-7 262 779,77	-12 757 211,03
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-604 921,42	-2 949 008,12
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	162 319,58	1 555 114,92
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-	69 592,61
przychody ze zbycia aktywów finansowych	-2 000 000,00	-
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	2 228 169,00	80 002,00
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych	-316 530,92	-2 583 420,67
zysk/strata z wyceny inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-6 988 977,29	-522 402,36
instrumenty pochodne	257 161,28	-8 407 089,41
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	43 221 084,44	25 316 710,02
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	41 327 047,70	29 563 142,02
wartość rezerw przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	-3 704 998,00
wartość rezerw wyłączona w wyniku utraty kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem "+")	273 814,74	-
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	1 620 222,00	-541 434,00
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-53 796 448,23	-11 909 772,45
bilansowa zmiana stanu zapasów	-81 892 588,66	-38 062 846,43
przekwalifikowanie innych aktywów w zapas	-	22 064 000,00
wartość zapasów wyłączona z tytułu utraty kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem "-")	-28 445 505,81	-
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "+")	56 541 646,24	4 089 073,98
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-175 162 046,35	-21 310 877,30
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-167 877 367,36	-22 283 449,84
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-7 128 190,57	-10 259 878,95
zmiana stanu należności finansowych	-	-521 471,23
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "+")	1 541 862,27	11 753 922,72
stan należności zbyty w wyniku utraty kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem "-")	-1 698 350,69	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	147 892 698,32	30 738 630,28
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	148 188 365,09	30 930 615,58
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	2 371 290,93	8 196 271,59
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-3 700 313,21	-8 388 256,89
stan zobowiązań operacyjnych wyłączony w wyniku utraty kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem "+")	1 033 355,51	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 230 458,81	3 993 484,39
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-3 191 184,02	-3 274 713,07
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	3 920 428,13	7 454 059,20
stan rozliczeń międzyokresowych przyjęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	335 448,00	-289 345,14
stan rozliczeń międzyokresowych zbyty w wyniku utraty kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem "-")	-276 773,37	-
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	218 579,22	-40 339,42
zmiana stanu przychodów przyszłych okresów - przychody finansowe	223 960,85	143 822,82
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	1 342 919,78	665 057,73
odpisy aktualizujący środki pieniężne	427 000,00	660 900,00
inne korekty	915 919,78	4 157,73
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-21 937 472,32	-15 726 239,09

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Środki pieniężne w banku i kasie	150 054 673,47	129 909 350,46
w tym:		
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	- 87 408,15	123 959,71
- odpis aktualizujący środki pieniężne	1 087 900,00	660 900,00
Kredyty w rachunku bieżącym	- 5 132 869,84	- 4 212 117,20
RAZEM:	145 922 295,48	126 482 092,97

6.30. Połączenia jednostek gospodarczych

W 2016 roku Spółka zależna Unidevelopment S.A. objęła kontrolę nad kilkoma spółkami developerskimi. Przedstawione poniżej dane liczbowe dotyczące rozliczeń połączeń uwzględniają fakt 97,63 procentowego udziału UNIBEP S.A. w kapitale Unidevelopment S.A..

W dniu 05.01.2016 r. Unidevelopment S.A. nabyła akcje zwykłe z nowej emisji w Monday Development SA. z siedzibą w Poznaniu. W wyniku tego połączenia Unidevelopment S.A. posiada 10.000.000 akcji o wartości 1.400.000,00 złotych co stanowi 92,69% kapitału własnego nabytej spółki. Akcje objęto w formie gotówkowej. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development S.A. jest działalność developerska.

ROZLICZENIE POŁĄCZENIA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Jednostka przejmująca		UNIDEVELOPMENT S.A.	
Jednostka przejmowana		MONDAY DEVELOPMENT S.A.	
Dzień przejęcia kontroli		04.01.2016	
Forma płatności za udziały		gotówka	
Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia	Wartość godziwa na dzień przejęcia
	AKTYWA		
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
II.	Pozostałe aktywa trwałe, w tym:	2 900 881,00	7 273 253,00
	- znak firmowy		4 372 372,00
III.	Zapasy		
IV.	Należności	322 935,29	322 935,29
IV.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 131,67	29 131,67
V.	Pozostałe aktywa obrotowe	116 001,00	116 001,00
	AKTYWA RAZEM	3 368 948,96	7 741 320,96
	ZOBOWIĄZANIA		
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	10 750 563,39	10 750 563,39
II.	Przychody przyszłych okresów		
	ZOBOWIĄZANIA RAZEM	10 750 563,39	10 750 563,39
	Nabyty udział w kapitale własnym przypadające pośrednio na UNIBEP S.A. %	x	90,49
	CENA NABYCIA	x	1 400 000,00
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x	- 286 178,48
	Rezerwa/aktywa z tytułu podatku odroczonego		
	Wartość firmy		4 123 063,95

Od dnia przejęcia kontroli do 31.12.2016 roku Monday Development S.A. wykazała przychody ze sprzedaży w wysokości 1 017,0 tys. złotych i poniosła stratę w wysokości 257,3 tys. złotych.

W dniu 14.07.2016r. Unidevelopment S.A. objęła 100% udziałów o wartości 5.000 zł. w nowopowstałej spółce Kosmonautów Sp. z o.o. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 07.09.2016r. Udziały objęto w formie gotówkowej. Podstawowym rodzajem działalności Spółki jest działalność developerska. Do dnia 31.12.2016r. Spółka nie uzyskała przychodów ze sprzedaży, strata netto za ten okres wynosi 0,7 tys. zł.

W dniu 14.07.2016r. Unidevelopment S.A. objęła 100% udziałów o wartości 5.000 zł. w nowopowstałej spółce Bukowska Sp. z o.o. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 07.09.2016r. Udziały objęto w formie gotówkowej. Podstawowym rodzajem działalności Spółki jest działalność developerska. Do dnia 31.12.2016r. Spółka nie uzyskała przychodów ze sprzedaży, poniosła stratę netto w wynosi 0,7 tys. zł.

W dniu 14.07.2016r. Unidevelopment S.A. objęła w formie gotówkowej 100% udziałów o wartości 5.000 zł. w nowozawiazanej spółce Osiedle Idea Sp. z o.o. Spółka w dniu 07.11.2016r. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorstw KRS. Do dnia 31.12.2016r Spółka nie uzyskała przychodów ze sprzedaży, strata netto za ten okres wynosi 20,4 tys. zł.

W dniu 27.10.2016 r. Monday Development S.A. nabyła udziały zwykłe z nowej emisji w Monday Sołacz Sp z o.o. z siedzibą w Poznaniu. W wyniku objęcia przez Monday Development S.A. wszystkich nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym, udział w kapitale zakładowym Monday Sołacz Sp. z o.o. wzrósł z 5,00% do 51,28% . Monday Development S.A. posiada 100 udziałów o wartości 5 000 zł. Także w IV kwartale 2016 r. Monday Sołacz Sp. z o.o. nabyła w celu umorzenia wszystkie udziały własne, jakie przysługiwały jej wspólnikom będącym osobami fizycznymi. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania umorzenie nie zostało zarejestrowane w sądzie. Po umorzeniu tych udziałów, Monday Development S.A. stanie się jedynym wspólnikiem Monday Sołacz Sp. z o.o. Udziały objęto w formie gotówkowej .Podstawowym rodzajem działalności Monday Sołacz Sp. z o.o. jest działalność developerska.

WSTĘPNE ROZLICZENIE POŁĄCZENIA MONDAY SOŁACZ Sp. z o.o.

Jednostka przejmująca	UNIDEVELOPMENT S.A.
Jednostka przejmowana	MONDAY SOŁACZ Sp. z o.o.
Dzień przejęcia kontroli	27.10.2016

Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia	Wartość godziwa na dzień przejęcia
	AKTYWA		
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
II.	Pozostałe aktywa trwałe	-	-
III.	Zapasy	6 870 547,99	7 302 824,99
IV.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
IV.	Należności	388 753,68	388 753,68
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 558,24	20 558,24
VI.	Krótkoterminowe rozliczenia		
	AKTYWA RAZEM	7 279 859,91	7 712 136,91
	ZOBOWIĄZANIA		
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	7 461 939,71	7 461 939,71
II.	Przychody przyszłych okresów	-	-
	ZOBOWIĄZANIA RAZEM	7 461 939,71	7 461 939,71
	Nabyty udział w kapitale własnym przypadający na UNIBEP S.A. %	x	4,88
	CENA NABYCIA	x	240 000,00
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x	237 987,58
	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-
	Wartość firmy		227 790,38

Jednostka przejmująca	UNIDEVELOPMENT S.A..
Jednostka przejmowana	MONDAY SOŁĄCZ Sp. z o.o.
Dzień przejęcia kontroli	27.10.2016

Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia	Wartość godziwa na dzień przejęcia
	AKTYWA		
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
II.	Pozostałe aktywa trwałe	-	-
III.	Zapasy	6 870 547,99	7 302 824,99
IV.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
IV.	Należności	388 753,68	388 753,68
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 558,24	20 558,24
VI.	Krótkoterminowe rozliczenia		
	AKTYWA RAZEM	7 279 859,91	7 712 136,91
	ZOBOWIĄZANIA		
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	7 461 939,71	7 461 939,71
II.	Przychody przyszłych okresów	-	-
	ZOBOWIĄZANIA RAZEM	7 461 939,71	7 461 939,71
	Nabyty udział w kapitale własnym przypadający na UNIBEP S.A. %	x	45,18%
	CENA NABYCIA	x	4 750,00
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x	137 158,11
	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		82 133,00
	Wartość firmy		26 156,09

Od dnia przejęcia kontroli do 31.12.2016 roku Monday Sołacz Sp. z o.o. nie wykazała przychodów ze sprzedaży i poniosła stratę w wysokości 119,8 tys. złotych.

W dniu 08.12.2016 r. Unidevelopment S.A. nabyła udziały zwykłe w MBP Marywilska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W wyniku tego połączenia Unidevelopment S.A. posiada 4.240 udziałów o wartości 4.240.000,00 złotych, co stanowi 100% kapitału własnego nabytej spółki. Udziały objęto w formie gotówkowej. Podstawowym rodzajem działalności MBP Marywilska Sp. z o.o. jest działalność developerska.

WSTĘPNE ROZLICZENIE POŁĄCZENIA MPB MARYWILSKA Sp. z o.o.

Jednostka przejmująca	UNIDEVELOPMENT S.A.
Jednostka przejmowana	MPB MARYWILSKA Sp. z o.o.
Dzień przejęcia kontroli	08.12.2016

Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia	Wartość godziwa na dzień przejęcia
	AKTYWA		
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
II.	Pozostałe aktywa trwałe	-	-
III.	Inwestycje długoterminowe - nieruchomości	2 689 373,19	15 080 128,00
IV.	Inne inwestycje długoterminowe	850 787,00	850 787,00
IV.	Należności	6 142,00	6 142,00
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71,10	71,10
VI.	Krótkoterminowe rozliczenia	320 115,00	320 115,00
	AKTYWA RAZEM	3 866 488,29	16 257 243,10
	ZOBOWIĄZANIA		
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	383 903,84	383 903,84
II.	Przychody przyszłych okresów	-	-
	ZOBOWIĄZANIA RAZEM	383 903,84	383 903,84
	Nabyty udział w kapitale własnym przypadający na UNIBEP S.A. %	x	97,63
	CENA NABYCIA	x	13 500 000,00
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x	376 198,00
	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		2 354 243,00
	Wartość firmy		357 101,74

Od dnia przejęcia kontroli do 31.12.2016 roku MBP Marywilska Sp. z o.o. nie wykazała przychody ze sprzedaży i poniosła stratę w wysokości 1,2 tys. złotych.

W dniu 17.10.2016 r. Unidevelopment S.A. objęła kontrolę nad Idea Sp. z o.o. SK. z siedzibą w Warszawie w związku ze zmianami w składzie zarządu umożliwiającymi sprawowanie kontroli nad działalnością operacyjną Spółki. Podstawowym rodzajem działalności Idea Sp. z o.o. SK. jest działalność developerska.

WSTĘPNE ROZLICZENIE POŁĄCZENIA IDEA Sp. z o.o. SK

Jednostka przejmująca	UNIDEVELOPMENT S.A.
Jednostka przejmowana	Idea sp. z o.o. SK
Dzień przejęcia kontroli	17.10.2016

Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia
AKTYWA	
Rzeczowe aktywa trwałe	-
Pozostałe aktywa trwałe	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	192 694,89
Zapasy	34 301 731,42
Należności	824 933,30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	209 495,49
Krótkoterminowe rozliczenia	-
AKTYWA RAZEM	35 528 855,10
ZOBOWIĄZANIA	
Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	33 553 377,55
Przychody przyszłych okresów	-
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	33 553 377,55
Aktywa netto na dzień 17-10-2016	1 975 477,55
Nabyty udział w kapitale własnym przypadający pośrednio UNIBEP S.A. %	4,24%
Wartość godziwa aktywów netto przypadająca pośrednio UNIBEP S.A.	1 909 372,14
Wartość godziwa aktywów netto przypadająca kapitałom niesprawnym kontroli	66 105,41
Wartość bilansowa udziałów wycenianych metodą praw własności	2 152 847,51
Różnica pomiędzy wartością aktywów netto a wartością bilansową udziałów wycenianych metodą praw własności	-243 475,37

Od dnia przejęcia kontroli do 31.12.2016 roku Idea Sp. z o.o. SK. wykazała przychody ze sprzedaży w wysokości 130,5 tys. złotych i poniosła stratę w wysokości 17,7 tys. złotych.

W dniu 17.10.2016 r. Unidevelopment S.A. objęła kontrolę nad Idea Sp z o.o. z siedzibą w Warszawie w związku ze zmianami w składzie zarządu umożliwiającymi sprawowanie kontroli nad działalnością operacyjną Spółki. Podstawowym rodzajem działalności Idea Sp z o.o. jest działalność developerska.

WSTĘPNE ROZLICZENIE POŁĄCZENIA IDEA Sp. z o.o.

Jednostka przejmująca	UNIDEVELOPMENT S.A.
Jednostka przejmowana	Idea sp. z o.o.
Dzień przejęcia kontroli	17.10.2016

Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia	Wartość godziwa na dzień przejęcia
	AKTYWA		
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
II.	Pozostałe aktywa trwałe	-	-
III.	Inwestycje długoterminowe	10 000,00	-
IV.	Inne inwestycje długoterminowe		
IV.	Należności	3 848,00	3 848,00
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	437,19	437,19
VI.	Krótkoterminowe rozliczenia	-	-
	AKTYWA RAZEM	14 285,19	4 285,19
	ZOBOWIĄZANIA		
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	3 029,81	3 029,81
II.	Przychody przyszłych okresów	-	-
	ZOBOWIĄZANIA RAZEM	3 029,81	3 029,81
	Nabyty udział w kapitale własnym przypadający na UNIBEP S.A. %	x	48,82%
	CENA NABYCIA	x	18 995,08
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x	642,57
	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
	Wartość firmy		18 382,27

Od dnia przejęcia kontroli do 31.12.2016 roku Idea Sp z o.o. nie wykazała przychodów ze sprzedaży i poniosła stratę w wysokości 4,5 tys. złotych.

6.31. Utrata kontroli

W dniu 12 maja 2016 r. pomiędzy Unidevelopment S.A., a Murapol Projekt sp. z o.o. PP sp. k., przy udziale UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (UNIDE FIZ) i Wola House Sp. z o.o. została zawarta umowa sprzedaży wszystkich udziałów w Wola House Sp. z o.o. wraz z subrogacją zobowiązań tej Spółki.

Na podstawie Umowy Kupujący nabył wszystkie udziały w Wola House Sp. z o.o.. W ramach rozliczenia transakcji uzyskane wpływy zostaną rozdysponowane pomiędzy Unidevelopment S.A. oraz UNIDE FIZ w związku z rozliczeniem pożyczek udzielonych przez ten podmiot na rzecz Wola House Sp. z o.o. na zasadach określonych w treści Umowy. Przeniesienie prawa własności udziałów na rzecz Kupującego nastąpiło w dniu zawarcia Umowy. Umowa nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych. Pozostałe istotne warunki Umowy nie odbiegają jednocześnie od warunków standardowych dla tego typu transakcji.

Wola House Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu o powierzchni ok. 0,56 ha zlokalizowanej w Warszawie przy Al. Prymasa Tysiąclecia. Pierwotnie na nieruchomości Wola House Sp. z o.o. miała samodzielnie realizować inwestycję w postaci budowy budynku biurowego. Do dnia zawarcia Umowy nie została rozpoczęta realizacja prac budowlanych w ramach projektu. Ze względu na to, że realizacja ww. inwestycji odbiega od aktualnej koncepcji rozwoju działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej UNIBEP na rynku warszawskim, podjęta została decyzja o rezygnacji z jej realizacji i sprzedaży udziałów w Wola House podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej UNIBEP.

Na transakcji sprzedaży udziałów w Wola House Sp. z o.o. osiągnięto wynik skonsolidowany -402 056,10zł. Sprzedana Spółka prezentowana była w segmencie działalność developerska.

6.32. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	31-12-2016	31-12-2015
Wartość w cenie nabycia	11 030 000,00*	8 895 000,00*
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	7 232 452,85	522 402,36
Rozliczenie przejęcia kontroli	-1 928 367,22	-
Zmiana metody konsolidacji	4 334,67	4 334,67
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	91 685,60	- 430 716,76
Stan na koniec okresu	16 430 105,90	8 991 020,27

* uwzględnia skutki utraty współkontroli

W okresie od 01.01.2016 - 31.12.2016 Unidevelopment S.A. wniosła do Smart City Sp. z o.o. Sp.k. kolejne raty wkładu pieniężnego w kwocie 5 880 000,00 zł. Do 31.12.2016r. wniesiony wkład to 11 030 000,00 złotych.

Od IV kwartału 2016 roku w związku ze zmianami w składzie Zarządu Spółki Idea Sp. z o.o. S.K. (dawniej Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.), Spółki Idea Sp. z o.o. oraz Idea Sp. z o.o. S.K. są spółkami zależnymi a nie współkontrolowanymi.

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2016r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w zyskach, stratach/udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		31-12-2016	31-12-2015
Idea Sp. z o.o. S.K. (d. Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.)	Warszawa/Polska	-	95,68%*
Idea Sp. z o.o. (d. Junimex Development 7 Sp. z o.o.)	Warszawa/Polska	-	48,82%
Seljedalen AS	Ranheim / Norwegia	50%	50%
Smart City Sp z o.o SK	Warszawa/Polska	48,82%	48,82%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus/Norwegia	50%	50%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności:

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
123 325 307,63	101 464 593,09	84 763 904,97	64 423 589,10
Przychody ze sprzedaży		Zysk / (strata) netto	
31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
84 253 400,20	1 525 726,69	15 212 495,04	552 116,36

Na 31-12-2016r. zobowiązania warunkowe w stosunku do spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 24 015 556,60 zł.

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

	31-12-2016	31-12-2015
Udział w zyskach*	7 232 452,85	522 402,36
Udział w stratach	-	-
Ogółem	7 232 452,85	522 402,36

* udział w 2016 roku uwzględniający skutki rozliczenia potężenia.

6.33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	38 151 742,59	13 548 668,87	27 880 678,05	9 235 966,68
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	38 151 742,59	13 548 668,87	27 880 678,05	9 235 966,68
WYSZCZEGÓLNIENIE	Inwestycje w innych jednostkach		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	284 760 349,66	318 792 643,92	190 187 818,49	161 070 389,69
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	284 760 349,66	318 792 643,92	190 187 818,49	161 070 389,69
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	146 390 877,28	121 012 857,04	48 297 948,38	53 495 478,53
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	146 390 877,28	121 012 857,04	48 297 948,38	53 495 478,53
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	153 083 527,96	86 498 689,39	86 062 294,89	78 629 272,06
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	153 083 527,96	86 498 689,39	86 062 294,89	78 629 272,06
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	8 086,52	-5 118,65	-4 160,71	-157 479,46
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	8 086,52	-5 118,65	-4 160,71	-157 479,46
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Podmiot dominujący i jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone	20 956 267,45	41 233 424,54	4 780 767,04	60 224 477,94
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	20 956 267,45	41 233 424,54	4 780 767,04	60 224 477,94

6.34. Zarząd i Rada Nadzorcza

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

ZARZĄD

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

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

- Leszek Marek Gołbiewski - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Marcin Piotr Drobek - Członek Zarządu
- Jan Piotrowski - Członek 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)

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

Lp	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD					
1.	Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	720 470	720 470	---
2.	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
3.	Marcin Piotr Drobek	Członek Zarządu	0	0	---
4.	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment S.A.	217	217	---
5.	Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej Strojimp Sp. z o.o.	5 130	5 130	---
6.	Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	36 100	---
RADA NADZORCZA					
1.	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	21 620	---
2.	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 750 000	5 750 000	16,39%
3.	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
5.	Michał Kołosowski	Członek RN	0	0	---
6.	Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 31.12.2016 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 Gołąbicki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Sławomir Kiszycki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Marcin Piotr Drobek** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jan Piotrowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

RADA NADZORCZA

- **Jan Mikołuszko** jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, która na dzień 31.12.2016 r. posiadała 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Wojciech Jacek Stajkowski** – jest mężem Zofii Iwony Stajkowskiej, która na dzień 31 grudnia 2016 r. posiadała 14,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jarosław Mariusz Bełdowski** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Michał Kołosowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Paweł Markowski**- nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

6.37. Wynagrodzenia wypłacone członkom zarządu i członkom rady nadzorczej jednostki dominującej w 2016 roku

Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2015r. wypłacona w 2016 r.	Razem
Gołębicki Leszek Marek	480 000,00	698 425,35	1 178 425,35
Kiszycycki Sławomir	420 000,00	698 425,35	1 118 425,35
Drobek Marcin Piotr	360 000,00	465 616,90	825 616,90
Piotrowski Jan	360 000,00	413 314,73	773 314,73
Razem:	1 620 000,00	2 275 782,33	3 895 782,33

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej:

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	540 000,00	-	540 000,00
Skowrońska Beata Maria	139 451,61	-	139 451,61
Stajkowski Wojciech Jacek	79 451,61	36 000,00	115 451,61
Bełdowski Jarosław Mariusz	55 451,61	-	55 451,61
Kołosowski Michał	55 451,61	-	55 451,61
Markowski Paweł	55 451,61	-	55 451,61
Razem:	925 258,05	36 000,00	961 258,05

Ponadto w 2016 roku dokonano zakupów od członka Rady Nadzorczej i osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 105,3 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 695,5 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 124,0 tys. zł., wynagrodzenie – 511,2 tys. zł..

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

W 2016 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość 500 tysięcy EUR przeliczoną na złoty.

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

Prezes Zarządu, Dyrektor Spółki – 3%

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy – 3%

Członek Zarządu, Dyrektor Budownictwa – 2%

Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy – 2%

Prezesowi Zarządu, 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 Spółek Grupy UNIBEP na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

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

	31-12-2016	31-12-2015
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	98 216 788,58	44 120 099,46
Od pozostałych jednostek	98 216 788,58	44 120 099,46
- otrzymane gwarancje	98 072 277,23	44 120 099,46
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	144 511,35	-
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	440 806 886,60	308 471 160,99
Na rzecz jednostek powiązanych	165 949 853,40	82 510 394,81
- udzielone poręczenia**	111 852 327,20	79 510 394,81
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	-	3 000 000,00
- udzielone gwarancje*	54 097 526,20	-
Na rzecz pozostałych jednostek	274 857 033,20	225 960 766,18
- sprawy sporne	32 140 384,60	27 228 944,83
- udzielone gwarancje*	226 750 844,60	195 171 013,87
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	340 573,00	2 146 932,00
- udzielone poręczenia	15 625 231,00	1 413 875,48

* bez gwarancji zwrotu zaliczki

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

W 2016 roku udzielono gwarancji na kwotę 198 270 449,12 zł. a otrzymano gwarancje w wysokości 141 497 459,41 zł.

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIBEP za 2015 rok nastąpiły następujące zmiany:

- W sprawie z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach 28 września 2016r. został wydany wyrok zasądający w całości na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 1.745 tys. zł wraz z odsetkami i kosztami procesu. Filharmonia wniosła apelację. Termin rozprawy nie jest wyznaczony.
- Orco Enterprise Sp. z o.o. uruchomiła wypłatę kwoty 526 tys. złotych z gwarancji bankowej usunięcia wad i usterek. UNIBEP S.A. złożył pozew do Arbitrażu Gospodarczego w Warszawie. W dniu 30 czerwca zawarto ugodę, na podstawie której Orco Enterprise Sp. z o.o. zapłaciła UNIBEP S.A. kwotę 445 tys. zł.
- sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowie Plaza w Suwałkach (budowa była prowadzona w Konsorcjum UNIBEP S.A. -51% oraz Mostostal Białystok- 49%) . W sprawie

roszczeń odszkodowawczych połączonych do wspólnego rozpatrzenia w dniu 5 grudnia 2016 r. odbyła się rozprawa z udziałem biegłych, którzy opiniowali na okoliczność przyczyn zdarzenia oraz przyczynienia się do wystąpienia skutków zdarzenia przez przedstawicieli poszczególnych pozwanych. Na rozprawie 8 lutego 2017 r. sąd słuchał świadków zgłoszonych przez pozwanych. Kolejne terminy rozpraw odbędą się 6 marca 2017r., 10 kwietnia 2017r. i 20 kwietnia 2017r. Ze względu na posiadane ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów UNIBEP S.A.

- EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS). W dniu 12 lutego 2016 r. Sąd apelacyjny wydał wyrok w sprawie. Zasądził od inwestora na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 1.840 tys. NOK wraz z odsetkami od dnia 6 czerwca 2012 r. – łącznie około 2.323 tys. NOK. Wyrok się uprawomocnił. Inwestor zapłacił zasądzoną kwotę w kwietniu 2016 r.
- W trwających procesach sądowych z firmą Rzońca na łączną kwotę 385 tys. zł na dzień dzisiejszy zapadły wyroki zasądzające na rzecz Rzońca S.A. kwotę 148 tys. zł w sprawach o zapłatę faktur. Unibep zapłaciła zasądzone kwoty wraz z kosztami sądowymi. Sąd oddalił natomiast powództwo Rzońca S.A. dotyczący zapłaty faktur końcowych na kwotę 77 tys. zł i zapłaty kary umownej na kwotę 159 tys. zł. Rzońca S.A. wniósł apelację od tych wyroków.
- Agathon Borgen AS – w sierpniu 2016 r. Agathon Borgen rozszerzył powództwo o kwotę 9.000 tys.NOK. Jest to następstwo złożenia przez wspólnotę mieszkańców Kjeller Gard pozwu p-ko Agathon Borgen na tą samą kwotę. Obie sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania. W grudniu 2016 r. wspólnota mieszkaniowa podwoiła kwotę swojego roszczenia do 19.402tys. NOK brutto. Zakres przedmiotowy roszczenia nie zmienił się, zmienił się tylko sposób przeliczenia wartości poszczególnych wad. Z analizy służb serwisowych Unihouse i norweskiego prawnika wynika, że część roszczeń wspólnoty zawartych jest w kwocie poprzedniego roszczenia Inwestora wobec UNIBEP S.A. Termin rozprawy został wyznaczony na 6 tygodni i rozpocznie się pod koniec listopada 2017 r.
- Jessheim Bolig og Naering AS - w dniach 29 lutego -18 marca 2016 r. odbyła się rozprawa przed sądem I instancji. W dniu 15 lipca 2016 r. sąd I instancji ogłosił wyrok w sprawie, niekorzystny dla UNIBEP S.A. Sąd zasądził od UNIBEP S.A. na rzecz Jessheim Bolig og Naering AS 23.706 tys. NOK wraz z odsetkami i kosztami postępowania oraz zasądził od Jessheim Bolig og Naering AS na rzecz UNIBEP S.A. 7.930 tys. NOK wraz z odsetkami. Wyrok jest nieprawomocny. UNIBEP S.A. złożył apelację od wyroku 15 września 2016 r. Uzasadnienie wyroku, w kontekście wysokości roszczeń, powagi stawianych UNIBEP S.A. zarzutów i skutków wyroku, jest bardzo lakoniczne, a tym samym argumentacja sądu nie daje się zweryfikować. Sąd uznał, że UNIBEP S.A. dopuścił się nieprawidłowości przy realizacji wszystkich budynków w ramach dwóch projektów, jednakże nie przytoczył ani faktów, ani dowodów, na podstawie których dokonał takiej oceny. Uzasadnienie sądu dotyczące tych poważnych nieprawidłowości sprowadza się do kilku ogólnikowych zdań. Zgodnie z prawem norweskim uzasadnienie powinno wskazywać na konkretne fakty i zdarzenia, które w ocenie sądu przemawiają za uznaniem odpowiedzialności UNIBEP S.A. za skutki tych nieprawidłowości, a także wyjaśnienie związku przyczynowego między zaistnieniem tych faktów, a uznaniem odpowiedzialności UNIBEP S.A. Norweska Kancelaria Prawna reprezentująca UNIBEP S.A. przewiduje, że w sądzie drugiej instancji uda się uzyskać wynik korzystny dla UNIBEP S.A. Rozprawa apelacyjna przez sądem norweskim została zaplanowana na 5 tygodni i rozpocznie się we wrześniu 2017 r.
- Norsk Boligutvikling AS - w dniu 19 lutego 2015 r. Unibep S.A. Unihouse Oddział Unibep S.A. i Norsk Boligutvikling AS zawarły umowę na „kompletną dostawę mieszkań powyżej fundamentu żelbetowego” w ramach projektu Tomasjordnes Pir 6 w Tromsø. Umowa została wykonana, a prace odebrane. Inwestor wstrzymuje Unibep S.A. płatność kwoty 3,641 tys. NOK brutto, na którą składają się kwoty: 2.782 NOK brutto z tytułu ostatniej raty wynagrodzenia umownego oraz 858 tys. NOK brutto z tytułu zapłaty z prace dodatkowe. W dniu 7 lipca 2016 r. zostało skierowane do inwestora przedsądowe wezwanie do zapłaty. Pozew o zapłatę 3.641tys. NOK brutto został złożony przez Unibep S.A. w październiku 2016 r. Jak dotąd inwestor nie podał konkretnych powodów wstrzymania płatności. Sąd określił mu termin do 17 lutego 2017 na złożenie pisma procesowego. Rozprawa została wyznaczona na 27-30 Marca 2017 r.
- NHR Eiendom AS - w dniu 30 grudnia 2016 r. NHR Eiendom AS pozwał Unibep S.A. o zapłatę kwoty 286 tys. NOK z tytułu istnienia wad w jednym z mieszkań w budynku. Roszczenie jest następstwem pozwu skierowanego przeciwko inwestorowi przez właściciela tego mieszkania na tę samą kwotę. Unibep S.A. wyraził wolę przystąpienia do mediacji i złożył propozycję ugodową inwestorowi. Termin mediacji nie został jeszcze wyznaczony.
- Kara umowna w wysokości 289 tys. zł naliczona przez Powiat Bielski i potrącona przy opłacie bieżącej faktury we wrześniu 2015. Kara naliczona z tytułu nieterminowej realizacji zadania inwestycyjnego

polegającego na budowie drogi Andryjanki-Siekluki. Unibep S.A. kwestionuje w całości zasadność naliczonej kary. Złożony został wniosek o zawezwanie do próby ugodowej ale do ugody nie doszło. Unibep S.A. złożył pozew. Rozprawa nie wyznaczona.

- Żądanie inwestora galerii Alfa w Białymstoku. Pozew A-JWK Management Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 2.356 tys. zł z tytułu usterek występujących na obiekcie Galerii Alfa. W wyniku mediacji w listopadzie 2016 r. podpisana została ugoda na mocy której Unibep zapłacił AJWK kwotę 400 tys. zł i 1/4 kwoty opłaty od pozwu, czyli kwotę 25 tys. zł.
- Żądanie inwestora LC Corp. W dniu 22 października 2015 r. wpłynął pozew o zapłatę 1.249 tys. zł wniesiony przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa z tytułu usterek występujących na obiekcie zrealizowanym przez Unibep S.A. przy ul. Powstańców 33 w Żąbkach. W grudniu 2015 złożona została odpowiedź na pozew. Unibep S.A. nie uznaje roszczenia. Do 15 marca 2016 r. sprawa była skierowana do mediacji. Mediacja nie doszła do skutku. Rozprawa wyznaczona na 30 maja 2017 r.
- żądania kilku firm norweskich – łączna kwota żądań to 273 tys. NOK. Żądania te UNIBEP S.A. uznaje za niezasadne. W dużej mierze UNIBEP S.A. posiada korzystne opinie norweskich radców prawnych.
- Spór sądowy toczący się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pomiędzy Wola House Sp. z o.o. oraz Gminą m.st. Warszawa o podwyższenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów. Postępowanie sądowe jest kontynuowane przez spółkę Wola House Sp. z o.o., która na skutek sprzedaży 100 % udziałów przez jedynego wspólnika tj. spółkę Unidevelopment S.A. do podmiotu trzeciego, nie należy już do grupy kapitałowej Unidevelopment. Wyżej opisana transakcja sprzedaży udziałów miała miejsce w dniu 12 maja 2016 r. (RB16/2016). W jej wyniku występuje potencjalne zobowiązanie spółki Unidevelopment S.A. do zapłaty kwoty z tytułu podwyższonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki o numerze ew.27/2 za okres sprzed dnia zawarcia ww. umowy w przypadku ustalenia takiej podwyżki przez Sąd Okręgowy w Warszawie wobec Woli House Sp. z o.o. Zobowiązanie do zapłaty ww. podwyższonej opłaty za użytkowanie wieczyste korzysta z poręczenia do kwoty 2 mln zł, udzielonego przez Unidevelopment S.A. na zabezpieczenie zobowiązań spółki Wola House Sp. z o.o. powstałych przed dniem zawarcia ww. umowy i niewskazanych wprost w tej umowie. Druga opinia biegłego została sporządzona i doręczona w dniu 9 grudnia 2016 r. W dniu 6 lutego 2017r. odbyło się kolejne posiedzenie w sprawie, na które została wezwana biegła sądowa z zakresu wyceny nieruchomości. Po odebraniu wyjaśnień od biegłej, Sąd zamknął rozprawę i wydał wyrok. W wyroku z dnia 6 lutego 2017r. Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dz. numer 27/2 od dnia 1 stycznia 2014r. w wysokości 293 tys. zł. Murapol Wola House Sp. z o.o. wniosła o doręczenie odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem. Na jego podstawie zostanie podjęta decyzja o dalszym postępowaniu.
- Postępowanie z odwołania stowarzyszenia „Liga Ochrony Fauny i Flory RP” od decyzji dotyczącej skablowania linii napowietrznej przy ul. Kapelanów AK. W dniu 1 grudnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało decyzję o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji i nieuwzględnieniu odwołania Stowarzyszenia Liga Ochrony Fauny i Flory RP. Decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku instancji. Stowarzyszenie złożyło skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Termin rozprawy przed WSA nie został jeszcze wyznaczony.
- Postępowanie administracyjne przy udziale spółki Unidevelopment S.A. prowadzone przed Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Targówek. Na skutek wniesionego odwołania, decyzją z dnia 18 listopada 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło w całości zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. W dniu 23 grudnia 2015 r. została na przedmiotową decyzję wniesiona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2016 Sąd oddalił skargę Unidevelopment S.A. W dniu 1 lipca 2016 r. została złożona przez Unidevelopment S.A. skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie.
- Postępowanie administracyjne wobec Budrex-Kobi Sp. z o.o. prowadzone przez Starostę Augustowskiego Augustowskiego w sprawie ustalenia podwyższonej opłaty w kwocie 624 tys. zł za działalność wykonywaną bez wymaganej koncesji. Spółka wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach. Kolegium uchyliło rozstrzygnięcie Organu I instancji. Spółka zaskarżyła decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku w zakresie uzasadnienia decyzji. Wyrokiem WSA z dnia 28 kwietnia 2016 r. skarga została oddalona. W dniu 27 czerwca 2016 r. Spółka złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Budrex-Kobi dochodzi roszczenia z umowy sprzedaży, o której mowa powyżej, w postępowaniu z powództwa cywilnego przed Sądem Okręgowym w Białymstoku o zapłatę kwoty 153 tys. zł (kwota stanowi nienależnie pobrane wynagrodzenie za niepobrany kopaliny) wraz z odsetkami ustawowymi. Sąd Okręgowy w Białymstoku

wyrokiem z dnia 9 marca 2016 r. zasądził w całości żądaną kwotę na rzecz Spółki. Strona Pozwana wniosła apelację. W dniu 20 stycznia 2017 r. Sąd Apelacyjny podtrzymał wyrok Sądu Okręgowego. Wyrok jest prawomocny.

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

Suma pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 31.12.2016 r. na kwotę 1.970 tys. zł.

Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy (10.124 tys. zł) oraz rezerwy (3.108 tys. zł) zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

6.41. Przynależne zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy, leasingu operacyjnego oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów

UNIBEP S.A. wynajmuje pomieszczenia biurowe w Warszawie, Białymstoku, Moskwie, Mińsku oraz Berlinie. W Warszawie przy ulicy Rakowieckiej 30 najmuje pomieszczenia stanowiące własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowy zawarto na okres 60 m-cy (um. z dn. 15.X.2014 została zawarta na okres od 1.V.2014 do 30.IV.2019 oraz um. z dn. 12.VI.2013 została zawarta na okres od 1.III.2013 do 28.II.2018). W ramach tych umów Spółka użytkuje lokal o pow. 227,79 m² z wysokością miesięcznego czynszu 54,49 zł za m² oraz lokale o pow. 136,83 m² za 61,58 zł m² oraz 23,26 m² pomieszczenie archiwum za 35 zł za m². W Białymstoku UNIBEP S.A. użytkuje lokale o pow. 267,35 m² przy ul. Hetmańskiej 92 stanowiące własność Budrex-Kobi Sp. z o.o. . Umowy zawarte na czas nieoznaczony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi odpowiednio 30 zł za m². W Krakowie UNIBEP S.A. wynajmuje biuro przy ul. Zakopiańska 153 o powierzchni 20m² od: 3 Logic Sp. z o.o.. Umowa zawarta 15.04.2016r. na czas nieokreślony. Kwota czynszu 1400 zł. netto miesięcznie. W Moskwie użytkuje lokal o powierzchni 111,55 m² przy Projezd Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto z IP Kudriawcew Michail Germanowicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 94 817,50 RUB. Od dnia 14 lutego 2011 użytkuje w Mińsku lokal o powierzchni 67,30 m² przy Pobieditelej 59, budynek Biznes-Centra „Wiktorija”. Umowę najmu zawarto z KUP "Biznes-Centr "STOLICA". Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 1 235,63 BYN. W Berlinie użytkuje lokal przy ulicy Friedrichstraße 95 z wysokością miesięcznego czynszu 200 EUR. Umowę najmu zawarto z Höpken & Partner Rechtsanwälte mbB. UNIDEVELOPMENT S.A. wynajmuje pomieszczenia biurowe oraz magazynowe w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 9 o powierzchni 623,76 m² oraz 20 sztuk miejsc parkingowych. Umowę zawarto z Belise Investments Sp. z o.o. na okres 60 m-cy. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi odpowiednio: powierzchnia biurowa: 11,25 EUR za jeden m², czynsz dodatkowy: 17,50 zł za jeden m², powierzchnia magazynowa: 7,00 EUR za jeden m², miejsca parkingowe: 65,00 EUR za podziemne miejsce parkingowe, 45,00 EUR za miejsce naziemne oraz 119,52 zł za miejsce na parkingu zewnętrznym. Spółki Monday Palacza Sp. z o.o., Monday Palacza sp. z o.o. Sp. K. oraz Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. K. wynajmują lokal w Poznaniu przy ulicy Piątkowskiej 116 A7b o powierzchni 63,45 m². Roczny czynsz za wynajmowany lokal wynosi 1440,00 zł. Umowę podnajmu zawarto na czas nieokreślony od 01.12.2015 r. z Monday Development S.A.

UNIBEP S.A. posiada grunty w użytkowaniu wieczystym w Bielsku Podlaskim, w miejscowości Lewki, gmina Bielsk Podlaski, w miejscowości Dubiny w gminie Hajnówka oraz w Łomży. Prawo wieczystego użytkowania zostało przyznane na okres do 2089 i 2096 roku. Wysokość łącznej opłaty rocznej wynosi 31 563,59 złotych.

6.42. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

Informacja i innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Raporcie rocznym Grupy UNIBEP za rok 2016 – pkt 6.5.

6.43. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2016	31-12-2015
Pracownicy umysłowi	681	626
Pracownicy fizyczni	527	475
RAZEM	1208	1101

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

W roku 2016 dokonano wyboru PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzycka 6 lok. 1B do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych UNIBEP S.A., Grupy UNIBEP i Spółek podporządkowanych i zawarto następujące umowy:

1. umowa z UNIBEP S.A. o przegląd i badanie informacji finansowych (jednostkowym UNIBEP S.A. i skonsolidowanym Grupy UNIBEP S.A.). łączna kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy to 94.000 zł.
2. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowych na łączną kwotę 67.300 zł.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2015 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 18 maja 2016 roku.

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

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 14.03.2017 r.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylńska
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbiecki
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek
Członek Zarządu

Jan Piotrowski
Członek Zarządu



Kontakt:

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

www.unibep.pl