

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Stan na	
	30-09-2016	31-12-2015
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	856 108,89	630 636,42
Wartości niematerialne	8 248 540,72	7 872,30
Środki trwałe w budowie	-	-
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych	240 100,00	100,00
Inwestycje w podmiot stowarzyszony/ wspótkontrolowany	14 135 589,25	9 520 324,96
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	100,00	2 651 187,52
Nieruchomość inwestycyjna	-	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 521 643,00	3 088 901,00
Pożyczki udzielone	29 804 867,67	25 160 603,17
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 128,80	25 241,82
Aktywa trwałe razem	60 814 078,33	41 084 867,19
Aktywa obrotowe	-	-
Zapasy	131 363 762,26	130 802 053,58
Należności z tyt.dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 573 121,45	12 898 473,82
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	29 419 211,00	10 589 655,30
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	141 719,00	148 717,80
Pożyczki udzielone	16 247 559,52	1 939 857,67
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 246 925,53	16 171 347,40
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 627 181,59	1 399 306,78
Aktywa obrotowe razem	206 619 480,35	173 949 412,35
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-
AKTYWA RAZEM	267 433 558,67	215 034 279,53

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Główna Księgowa

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Anna Sikorska - Moroz

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 09-11-2016

	30-09-2016	31-12-2015
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	6 675 000,00	6 675 000,00
Udziały własne	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-	-
Pozostałe kapitały	127 521 162,74	126 052 303,86
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nominalnej	51 551 517,20	51 551 517,20
Zyski zatrzymane	- 30 035 334,07	- 33 042 135,01
Kapitał przypadający udziałowcom jednostki dominującej	104 160 828,67	99 685 168,86
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	- 544 754,87	-
Kapitał własny ogółem	103 616 073,80	99 685 168,86
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	60 236 197,96	50 377 998,21
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	22 718,00	22 718,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 482 086,00	3 259 846,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 688 466,60	2 664 575,21
Przychody przyszłych okresów	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem	66 429 468,56	56 325 137,42
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40 697 005,23	26 027 562,01
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 574 501,99	916 827,24
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	41 404 235,46	8 940 151,66
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 040 442,00	29 645,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	3 678 083,48	8 708 325,56
Przychody przyszłych okresów	7 993 748,15	14 401 461,78
Zobowiązania krótkoterminowe razem	97 388 016,31	59 023 973,25
PASYWA RAZEM	267 433 558,67	215 034 279,53
Wartość księgowa	104 160 828,67	99 685 168,86
Liczba akcji	66 750 000,00	66 750 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję	1,56	1,49

Sporządziła:

Główna Księgowa

Anna Sikorska - Moroz

Prezes Zarządu

Zbigniew Tadeusz Gościcki

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Wiceprezes Zarządu

Mirosław Jacek Szczepański

Członek Zarządu

Mariusz Przystupa

Warszawa 09-11-2016

Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych GRUPY UNIDEVELOPMENT

A. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

	Za okres	
	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015
Działalność operacyjne		
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	59 205 710,58	35 201 212,55
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 241 744,35	12 473 745,67
Przychody ze sprzedaży ogółem	66 447 454,93	47 674 958,22
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	45 472 258,58	31 902 001,97
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	7 246 124,75	12 473 745,73
Zysk brutto ze sprzedaży	13 729 071,60	3 299 210,52
Koszty sprzedaży	5 401 247,15	1 712 354,05
Koszty ogólnego zarządu	3 240 013,35	2 564 148,55
Pozostałe przychody operacyjne	1 535 572,57	596 394,98
Pozostałe koszty operacyjne	304 743,30	50 001,96
Zysk z działalności operacyjnej	6 318 640,37	-430 899,06
Przychody finansowe	4 305 401,76	3 298 732,32
Koszty finansowe	3 416 671,47	4 081 566,91
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	115 264,29	-168 218,11
Zysk przed opodatkowaniem	7 322 634,95	-1 381 951,76
Podatek dochodowy	2 852 134,00	-1 439 500,00
Zysk netto	4 470 500,95	57 548,24
Zysk/strata netto przypadający kapitałom mniejszości	-5 158,86	0,00
Zysk/strata netto przypadający jednostce dominującej	4 475 659,81	57 548,24

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Główna Księgowa

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Anna Sikorska - Moroz

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 09-11-2016

B. POZOSTAŁE DOCHODY

	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015
Zysk (strata) netto	4 470 500,95	57 548,24
<i>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</i>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek wycenianych metodą praw własności		
Strata netto z zabezpieczenia udziału w aktywach netto w jednostkach działających za granicą		
Zmiana netto wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		
Zmiana netto wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży przeklasyfikowana do zysku lub straty bieżącego okresu		
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych		
<i>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</i>		
Przeszacowanie rzeczowego majątku trwałego		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń		
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu		
Całkowite dochody ogółem	4 470 500,95	57 548,24
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	4 470 500,95	57 548,24
udziałowcom jednostki dominującej	4 475 659,81	57 548,24
udziałowcom niesprawującym kontroli	- 5 158,86	
Zysk/strata netto przypadający udziałowcom jednostki na udziały/akcję (w złotych)	0,07	0,00
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający udziałowcom jednostki na udziały/akcję (w złotych)	0,07	0,00
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	4 470 500,95	57 548,24
- udziałowcom jednostki dominującej	4 475 659,81	0,00
- udziałowcom niesprawującym kontroli	- 5 158,86	0,00
Łączne całkowite dochody przypadające udziałowcom jednostki na udziały/akcję (w złotych)	0,07	0,00
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające udziałowcom jednostki na udziały/akcję (w złotych)	0,07	0,00

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Główna Księgowa

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Anna Sikorska - Moroz

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Miroslaw Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 09-11-2016

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowowy z dopłat udziałowców	Kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2016r.	6 675 000,00	-25 000,00	28 543 620,65	51 551 517,20	45 982 166,02	-40 344 266,76	7 302 131,75	99 685 168,86	0,00	99 685 168,86
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski z lat ubiegłych							7 302 131,75			-7 302 131,75
- podział zysku/straty z lat ubiegłych na kapitał zapasowy					1 468 858,87	-1 468 858,87				
- UNK na dzień połączenia									-539 596,01	-539 596,01
- suma dochodów całkowitych							4 475 659,81	4 475 659,81	-5 158,86	4 470 500,95
30 WRZEŚNIA 2016	6 675 000,00	-25 000,00	28 543 620,65	51 551 517,20	47 451 024,89	-34 510 993,88	4 475 659,81	104 160 828,66	-544 754,87	103 616 073,80

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Główna Księgowa

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Anna Sikorska - Moroz

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 09-11-2016

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ						Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane					
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy z dopłat udziałowców	Kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2015r.	6 675 000,00	-25 000,00	28 543 620,65	51 551 517,20	40 420 917,86	-5 035 398,67	5 550 705,72	127 681 362,76	0,00	127 681 362,76
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski z lat ubiegłych						5 550 705,72	-5 550 705,72			0,00
- podział zysku/straty z lat ubiegłych na kapitał zapasowy					5 561 248,16	-5 561 248,16				0,00
- zwiększenie kapitału Unidevelopment SA										0,00
- suma dochodów całkowitych							7 302 131,75	7 302 131,75		7 302 131,75
31 GRUDNIA 2015	6 675 000,00	-25 000,00	28 543 620,65	51 551 517,20	45 982 166,02	-40 344 266,76	7 302 131,75	99 685 168,86	0,00	99 685 168,86

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Główna Księgowa

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Anna Sikorska - Moroz

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 09-11-2016

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy UNIDEVELOPMENT

	30-09-2016	30-09-2015
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	7 322 634,95	(-1 381 951,76)
II. Korekty razem	(-36 065 043,08)	8 553 083,21
1. Amortyzacja	131 455,96	151 938,01
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	121 717,16	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 100 314,52	775 277,82
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		22 064 000,00
5. Zmiana stanu rezerw	(-4 756 427,34)	(-3 189 969,06)
6. Zmiana stanu zapasów	(-26 105 301,37)	(-53 207 004,67)
7. Zmiana stanu należności	(-15 933 580,00)	(-9 004 906,60)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	17 425 649,69	15 905 849,08
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(-6 632 799,75)	35 323 398,83
10. Inne korekty	75 354,25	(-27 870,20)
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	(-1 491 426,20)	(-237 630,00)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(-28 742 408,13)	7 171 131,45
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	(-120 179,78)	(-51 990,00)
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	50 248,78	0,00
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	2 000 000,00	9 900,00
Nabycie akcji i udziałów	(-4 500 000,00)	(-2 880 000,00)
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 239 516,68	585 815,02
Pożyczki spłacone/(udzielone)	893 125,98	(-6 019 756,84)
Pozostałe	379 437,43	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	942 149,09	(-8 356 031,82)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	41 936 037,66	36 500 000,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	(-6 570 564,36)	(-23 500 000,00)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(-70 150,05)	(-18 395,32)
Zapłacone odsetki	(-4 419 486,08)	(-2 550 712,48)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	30 875 837,17	10 430 892,20
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	3 075 578,13	9 245 991,83
w tym:	0,00	0,00
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym		
- różnice kursowe		
Środki pieniężne na początek okresu	16 171 347,40	10 085 951,62
Środki pieniężne na koniec okresu	19 246 925,53	19 331 943,45
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	5 573 390,75	8 998 604,55

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Główna Księgowa

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Anna Sikorska - Moroz

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 09-11-2016