



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019 ROKU

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	6.1	45 531 438,17	78 305 322,00
Wartości niematerialne	6.2	8 834 474,92	16 042 267,31
Inwestycje w innych podmiotach	6.32	155 961 244,69	107 370 144,26
Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych	6.31	7 986,00	7 986,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	35 861 119,55	47 488 708,94
Pożyczki udzielone	6.9	57 554 161,45	19 999 166,09
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		31 677,61	1 687 696,44
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	2 608 746,41	2 233 944,08
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	30 210 510,00	29 577 057,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		336 601 358,80	302 712 292,12
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	6.6	18 684 353,52	32 810 539,34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.4	194 700 067,09	232 815 455,94
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	25 257 328,64	42 312 485,10
Aktywa kontraktowe	6.17	86 549 862,91	103 689 002,08
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 416 904,12	15 916 289,97
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		628 233,31	2 088 793,69
Pożyczki udzielone	6.9	496 558,33	31 459 022,99
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	2 352 905,22	1 853 449,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	142 522 279,80	43 571 289,15
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		473 608 492,94	506 516 328,22
AKTYWA RAZEM		810 209 851,74	809 228 620,34

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.10	3 507 063,40	3 507 063,40
Pozostałe kapitały, w tym:		183 427 986,35	203 345 543,31
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		62 153 761,02	62 153 761,02
Zyski (straty) zatrzymane		16 589 015,50	-2 936 882,62
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		203 524 065,25	203 915 724,09
Kapitał własny ogółem		203 524 065,25	203 915 724,09
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	80 724 050,73	51 646 140,53
Rezerwy długoterminowe	6.14	30 193 730,13	29 633 532,92
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	48 678 009,94	48 254 099,08
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	6.19	18 546,09	608 721,46
Zobowiązania długoterminowe razem		159 614 336,89	130 142 493,99
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.15	192 430 280,62	216 779 764,54
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	46 436 538,46	45 916 031,06
Zobowiązania kontraktowe	6.17	73 323 517,52	66 614 835,18
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	12 909 158,18	40 804 721,37
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 332 076,05	383 205,12
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	120 615 908,05	104 624 220,29
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	6.19	23 970,72	47 624,70
Zobowiązania krótkoterminowe razem		447 071 449,60	475 170 402,26
PASYWA RAZEM		810 209 851,74	809 228 620,34
Wartość księgową		203 524 065,25	203 915 724,09
Liczba akcji		33 070 634,00	34 070 634,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)		6,15	5,99

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami, w tym:			
- z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)	6.21	1 382 105 025,88	1 364 771 774,76
		-12 019 080,89	25 579 088,30
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.22	1 293 705 230,13	1 323 381 671,60
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		88 399 795,75	41 390 103,16
Koszty sprzedaży	6.20	-	10 962,00
Koszty zarządu	6.20	39 751 789,22	31 971 664,14
Pozostałe przychody operacyjne	6.23	4 702 904,69	4 318 243,92
Pozostałe koszty operacyjne	6.23	2 591 729,84	3 834 150,00
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	13 086 746,58	1 339 469,53
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		37 672 434,80	8 552 101,41
Przychody finansowe	6.24	4 739 330,66	12 775 554,38
- w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej		4 016 070,97	4 542 653,52
Koszty finansowe	6.24	10 467 778,94	6 232 040,39
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		31 943 986,52	15 095 615,40
Podatek dochodowy	6.16	6 110 902,06	3 175 883,32
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		25 833 084,46	11 919 732,08
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-9 244 068,96	-2 877 250,98
Zysk (strata) netto		16 589 015,50	9 042 481,10
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej			
		25 833 084,46	11 919 732,08
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,77	0,35
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,77	0,35
Zysk/strata netto z działalności zaniechanej			
		-9 244 068,96	-2 877 250,98
Zysk/strata netto z działalności zaniechanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		-0,28	-0,08
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności zaniechanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		-0,28	-0,08

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	25 833 084,46	11 919 732,08
Inne całkowite dochody dotyczące działalności kontynuowanej, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:		
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-	-1 368 500,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-	260 015,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-415 677,00	-190 309,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	78 978,00	36 159,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-336 699,00	-1 262 635,00
Całkowite dochody ogółem z działalności kontynuowanej	25 496 385,46	10 657 097,08
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	25 496 385,46	10 657 097,08

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-9 244 068,96	-2 877 250,98
Inne całkowite dochody dotyczące działalności zaniechanej, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:		
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-3 125 228,86	-1 623 999,96
Podatek odroczoney związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	593 793,00	308 560,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń		
Podatek odroczoney związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-2 531 435,86	-1 315 439,96
Całkowite dochody ogółem z działalności zaniechanej	-11 775 504,82	-4 192 690,94
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	-11 775 504,82	-4 192 690,94

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-2 868 134,86	-2 578 074,96
Całkowite dochody ogółem	13 720 880,64	6 464 406,14
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	13 720 880,64	6 464 406,14

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZEŃ 2019 r.	3 507 063,40	31 182 872,00	35 100 000,00	74 908 910,29	62 153 761,02	-11 979 363,72	9 042 481,10	203 915 724,09
- przeniesienie wyników roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	9 042 481,10	-9 042 481,10	-
- podział zysku	-	-	-	1 766 941,62	-	-1 766 941,62	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-7 275 539,48	-	-7 275 539,48
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-11 979 363,72	-	11 979 363,72	-	-
- skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-6 837 000,00	-	-	-	-	-6 837 000,00
- zysk netto	-	-	-	-	-	-	16 589 015,50	16 589 015,50
- inne całkowite dochody	-	-2 868 134,86	-	-	-	-	-	-2 868 134,86
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2019 r.	3 507 063,40	28 314 737,14	28 263 000,00	64 696 488,19	62 153 761,02	-	16 589 015,50	203 524 065,25

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. a Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	31 943 986,52	15 095 615,40
I. b Zysk (strata) brutto z działalności zaniechanej	-10 187 981,08	-2 581 036,72
I. Zysk (strata) brutto	21 756 005,44	12 514 578,68
II. Korekty razem:	135 920 850,75	-67 061 627,00
1. Amortyzacja:	12 429 464,35	9 199 422,07
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-3 213,12	-628 996,61
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 180 642,81	-4 488 134,81
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 002 283,17	266 291,30
5. Zmiana stanu rezerw	19 432 280,18	7 204 044,11
6. Zmiana stanu zapasów	8 605 284,93	-2 913 681,08
7. Zmiana stanu należności	56 201 380,96	-33 321 426,55
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	25 455 039,44	-31 460 957,04
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-972 470,29	199 961,24
10. Inne korekty	52 075,10	-437 531,33
11. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	12 542 649,56	-10 680 618,30
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	157 676 856,19	-54 547 048,32
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-2 678 474,25	-18 097 431,33
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	844 021,91	353 756,95
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-100 000,00	-5 000,00
Przekazanie środków w ramach aportu ZCP	-30 055 667,07	-
Odsetki otrzymane	3 618 261,70	5 633 028,03
Dywidendy otrzymane	-	6 442 500,00
Pożyczki spłacone	10 961 821,70	54 019 368,94
Pożyczki udzielone	-17 000 000,00	-24 161 821,70
Zostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-18 328,78	-193 609,06
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-34 428 364,79	23 990 791,83
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	40 075 116,56	55 000 000,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-36 448 600,00	-33 136 000,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-6 837 000,00	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-6 402 354,67	-3 475 574,27
Zapłacone odsetki	-7 223 536,18	-7 232 518,18
Wypłacone dywidendy	-7 275 539,48	-6 814 126,80
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-24 111 913,77	4 341 780,75
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	99 136 577,63	-26 214 475,74
w tym:		
- różnice kursowe	-39 497,92	146 089,06
Środki pieniężne na początek okresu	43 425 200,09	69 639 675,83
Środki pieniężne na koniec okresu	142 561 777,72	43 425 200,09
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	15 180 588,35	2 122 964,63

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte w nocie 6.28.

Przepływy z działalności zaniechanej zaprezentowano w nocie 6.27

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Spółce i jej działalności

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

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

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

1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2019 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018, 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 2019 roku. W 2019 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 2019 r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej oraz aktywów wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, zgodnie z zaprezentowanymi w dalszej części sprawozdania *Zasadami rachunkowości*. Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe z wyjątkiem jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych zostało sporządzone zgodnie z zasadą memoriału.

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

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

1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

1.4. Zmiany w MSSF

Zmiany do istniejących standardów zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2019 r.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2019 rok:

- **MSSF 16 „Leasing”** – zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później);
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później);
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później);
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później);
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później);
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

W punkcie 1.5 został opisany wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie stwierdzono znaczącego wpływu pozostałych nowych standardów oraz interpretacji na sprawozdanie finansowe.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie.

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później);
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - zatwierdzone w UE w dniu 15 stycznia 2020 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później);
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”**- (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później);
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później);
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później);
- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14;
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

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

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

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

1.5. WPŁYW ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

MSSF 16 Leasing

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

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

Zasadniczym elementem różniącym definicje leasingu z MSR 17 i MSSF 16 jest wymóg sprawowania kontroli nad użytkowanym, konkretnym składnikiem aktywów, wskazanym w umowie wprost lub w sposób dorozumiany. Przeniesienie prawa do kontroli użytkowania ma miejsce wówczas, gdy mamy do czynienia ze zidentyfikowanym aktywem, w odniesieniu, do którego leasingobiorca ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych i prawo do kierowania użytkowaniem danym aktywem w danym okresie. W przypadku gdy definicja leasingu jest spełniona, ujmuje się prawo do użytkowania aktywa wraz z odpowiednim zobowiązaniem z tytułu leasingu ustalonym w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) oraz leasingów, w których bazy

składnik ma niską wartość (poniżej 20 000 PLN). Wydatki związane z wykorzystaniem aktywów będących przedmiotem leasingu, uprzednio ujęte w kosztach usług obcych, będą obecnie klasyfikowane jako koszty amortyzacji oraz koszty odsetek.

W związku z zastosowaniem od dnia 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 dokonano wyselekcjonowania i analizy umów, na podstawie których użytkowane są składniki aktywów będące własnością innych podmiotów pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16.

Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością nowe zasady zostały przyjęte retrospektywnie z odniesieniem skumulowanego efektu początkowego do zysków zatrzymanych z lat ubiegłych. W związku z tym, dane porównawcze za rok obrotowy 2018 zgodnie ze zmodyfikowanym podejściem retrospektywnym nie zostały przekształcone.

W wyniku analizy wyodrębniono następujące grupy umów, które wymagałyby innego, niż dotychczas ujęcia w księgach rachunkowych:

1. Prawo wieczystego użytkowania gruntów
2. Umowy najmu długoterminowego

Unibep S.A. uwzględnia aktywa z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji sprawozdawczej, w ramach której przedstawione zostałyby aktywa, gdyby były własnością leasingobiorcy i w związku z tym zostały one zaprezentowane w nocie „Środki trwałe”, w pozycji „Aktywa z tytułu prawa do użytkowania” (są to: umowy najmu/leasingu powierzchni biurowych, maszyn i urządzeń, środków transportu, innych środków trwałych oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów używane na własne potrzeby Spółki). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają amortyzacji, a odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu obciążają koszty finansowe. Drugostronnie spółka ujmuje odpowiednio długo- i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu.

Spółka na dzień wdrożenia MSSF 16 dokonała szacunków oraz zastosowała osądy w celu określenia wpływu powyższego MSSF na zobowiązania z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Dotyczyło to głównie stopy dyskonta przyjętej do wyceny zobowiązań oraz okresu trwania leasingów (z uwzględnieniem możliwości przedłużenia lub wcześniejszego wypowiedzenia umowy leasingu). Do szacunków, które wpływają na kolejne okresy sprawozdawcze należy także stawka amortyzacji oraz wartość rezydualna przyjęta do poszczególnych aktywów.

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

Inne dopuszczone przez standard uproszczenia, z których Spółka skorzystała to:

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

W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 Spółka przyjęła, że stopa dyskonta powinna odzwierciedlać koszty finansowania, jakie byłoby zaciągnięte na zakup przedmiotu podlegającego leasingowi.

W celu oszacowania wysokości stopy dyskonta Spółka wzięta pod uwagę rodzaj, czas trwania, walutę oraz potencjalną marżę, jaką zapłaciłaby na rzecz instytucji finansowych celem uzyskania finansowania.

Zastosowana przez Spółkę średnia ważona stopa dyskonta wynosi 6,27%.

Po przyjęciu MSSF 16 Spółka ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące umów, które wcześniej zostały sklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z zasadami MSR 17 Leasing. Zobowiązania te zostały wycenione w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dniu pierwszego zastosowania, w przypadku leasingów wcześniej sklasyfikowanych jako leasingi operacyjne zgodnie z MSR 17, Spółka wyceniła w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania, a w przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntów nabytego na rynku wtórnym – o zapłaconą cenę nabycia.

Wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na ujęcie dodatkowych zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r. przedstawia poniższa tabela:

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	31-12-2018 (MSR 17)	wpływ MSSF 16	01-01-2019 (MSSF 16)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	78 305 322,00	11 693 117,83	89 998 439,83
Wartości niematerialne	16 042 267,31	-2 741 542,51*	13 300 724,80
Razem	94 347 589,31	8 951 575,32	103 299 164,63
PASYWA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	51 646 140,53	7 069 327,14	58 715 467,67
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	40 804 721,37	1 882 248,18	42 686 969,55
Zobowiązania razem	92 450 861,90	8 951 575,32	101 402 437,22

*dotyczy prawa wieczystego użytkowania gruntów

Wpływ na kapitał

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

Wpływ na wskaźniki finansowe

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

2. Przyjęte zasady rachunkowości

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

ŚRODKI TRWAŁE

Środki trwałe obejmują pozycje własne: *Środki trwałe* i *Środki trwałe w budowie*, oraz *Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*

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

Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:

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

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

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

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

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

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

Środki trwałe, w tym grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową, są amortyzowane liniowo w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową i dotychczasowe umorzenie oraz odpisy aktualizujące, w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

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

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

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

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

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

Niskocenne środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3 500 zł, z wyjątkiem elektronarzędzi, mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym zostały nabyte, jeżeli tak przyjęte uproszczenie nie zniekształca istotnie wyników finansowych i aktywów. Zakup jednorazowy większej ilości niskocennych środków trwałych może zostać ujęty i podlegać amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników

sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Spółka stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia. Rozpoczęcie amortyzacji środków trwałych następuje w momencie gdy jest on dostępny do użytkowania przez co rozumie się doprowadzenie składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do użytkowania zgodnego z zamierzeniami kierownictwa. W praktyce, Spółka przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały stał się dostępny do użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości środków trwałych, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżkę wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwalną.

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

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

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEASING DO 31 GRUDNIA 2018 R.

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

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

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

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

LEASING OD 1 STYCZNIA 2019 R.

Umowa zawiera leasing, jeśli spełnione są łącznie wszystkie poniższe warunki:

- składnik aktywów jest zidentyfikowany (uwaga: składnik aktywów nie jest zidentyfikowany, jeżeli dostawca ma znaczące prawo do zastąpienia składnika aktywów),
- klient ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych,
- klient ustala w jaki sposób i dla jakich celów używany jest składnik aktywów lub jest to ustalone odgórnie, ale klient eksploatuje składnik aktywów bądź go zaprojektował.

Leasing u leasingobiorcy

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas, w dacie rozpoczęcia leasingu, leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, a następnie powiększa się o:

- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednio leasingobiorcy związane z daną umową,
- szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy.

Po dacie rozpoczęcia wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania, stosując model kosztu.

W celu zastosowania modelu kosztu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu:

- pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości,
- skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu.

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu. W przeciwnym przypadku, przy braku możliwości określenia tej stopy należy zastosować krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Do płatności leasingowych, które należy ująć w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia zalicza się:

- stałe opłaty leasingowe minus należne zachęty leasingowe – stałe opłaty leasingowe obejmują zasadniczo stałe opłaty leasingowe, które mogą w swojej postaci zawierać elementy zmienności, ale są zasadniczo nieuniknione,

- opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki,
- kwoty płacone przez leasingobiorcę w związku z gwarantowaną wartością końcową,
- cenę wykonania opcji kupna,
- kary za wypowiedzenie leasingu – ujmuje się tylko, jeśli przy ustaleniu okresu leasingu przyjęto, że istnieje uzasadniona pewność, że leasingobiorca skorzysta z opcji wypowiedzenia.

Po początkowym ujęciu, zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się poprzez:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,
- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych,
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Kwotę aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu uznaje się jako korektę składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Jeżeli jednak wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania została zmniejszona do zera i ma miejsce dalsze zmniejszenie wyceny zobowiązania z tytułu leasingu pozostałą kwotę aktualizacji wyceny ujmuje się w wyniku.

W sytuacji gdy umowa spełnia definicję leasingu, ale opłaty z tego tytułu są opłatami zmiennymi (nie zależnymi od indeksu lub stawki, ale np. od obrotu), wówczas koszty takich umów nie ujmuje się w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu, a odnosi się bezpośrednio w rachunek zysków i strat.

Spółka zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów,
- umowy leasingu biur,
- umowy leasingu maszyn i urządzeń,
- umowy leasingu środków transportu.

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

Dokonując identyfikacji umów leasingu Spółka dokonuje szacunków oraz stosuje osądy, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Dotyczy to głównie stopy dyskonta przyjętej do wyceny zobowiązań oraz okresu trwania leasingów (z uwzględnieniem możliwości przedłużenia lub wcześniejszego wypowiedzenia umowy leasingu). Do szacunków, które wpływają na kolejne okresy sprawozdawcze należy także stawka amortyzacji przyjęta do poszczególnych aktywów.

Okres leasingu jest to nieodwołalny okres obowiązywania leasingu, obejmujący łącznie:

- możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma uzasadnioną pewność, że skorzysta z tej opcji oraz
- możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma uzasadnioną pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Skorzystanie przez Spółkę z opcji przedłużenia/wypowiedzenia leasingu powinno uwzględniać wszystkie istotne fakty i okoliczności znane i kontrolowane przez Spółkę.

ZAPASY

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa spełniające poniższe kryteria:

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

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

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

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

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

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

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

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

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

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

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

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

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

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

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

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

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

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka dokonuje wyceny oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z metodologią opisaną w punkcie „Instrumenty finansowe”. Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych ujmują się jako pomniejszenie wartości bilansowej należności oraz drugostronnie jako obciążenie wyniku finansowego w odrębnej pozycji *Oczekiwane straty kredytowe*.

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

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

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

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

TRANSAKcje I SALDA W WALUCIE OBCEJ

Transakcje wyrażone w walutach obcych ujmowane są w walucie funkcjonalnej przy zastosowaniu średniego kursu ogłoszonego przez Bank Centralny z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji. Pozycje pieniężne aktywów i zobowiązań wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według kursu

obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe, wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych, ujmowane są w przychodach lub kosztach finansowych, za wyjątkiem przypadku gdy stanowią korektę kosztów finansowania zewnętrznego (dalsza polityka części Koszty finansowania zewnętrznego).

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

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

KAPITAŁY WŁASNE

Na kapitał własny wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej składają się przede wszystkim kapitał podstawowy, pozostałe kapitały: kapitał zapasowy w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny, kapitał z aktualizacji wyceny, kapitały rezerwowe oraz zyski zatrzymane. Klasyfikacja do odpowiedniej grupy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odbywa się z uwzględnieniem dedykowanych uchwał oraz wewnętrznych regulacji Spółki.

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

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

Pozostałe kapitały obejmują w szczególności:

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

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

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

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

Jeśli Spółka nabywa własne instrumenty kapitałowe, to instrumenty te (nabyte akcje własne) ujmuje się w odrębnej linii kapitału własnego ze znakiem ujemnym, z wyjątkiem sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych. W takim przypadku skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego.

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

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

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

POŻYCZKI, KREDYTY BANKOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

- zobowiązania z tytułu leasingu,
- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu obligacji,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pochodne instrumenty finansowe wykorzystane w rachunkowości zabezpieczeń,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, akcji,

- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami,
- pozostałe zobowiązania finansowe

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

REZERWY

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

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

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

REZERWA NA NAPRAWY GWARANCYJNE

Rezerwę tworzy się w związku z obowiązkami gwarancyjnymi ciążącymi na Spółce wynikającymi z realizowanych usług budowlanych. Wartość rezerwy ustala się na podstawie doświadczenia Spółki w zakresie ilości dokonywanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady rezerwę tworzy się w wysokości 0,5% przychodów netto wynikających z poszczególnych umów budowlanych. Wyjątek stanowi budownictwo modułowe, gdzie rezerwę tworzy się do wysokości 2% przychodów netto, , oraz budownictwo mieszkaniowe – rezerw w wysokości 1% przychodów netto. W uzasadnionych przypadkach, na podstawie decyzji Zarządu, rezerwę tworzy się w indywidualnie ustalonej wysokości, która może odbiegać od wskazanych powyżej ram.

REZERWA NA NAPRAWY Z TYTUŁU UDZIELONEJ RĘKOJMI DEWELOPERA

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

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R – oznacza wartość rezerwy w złotych

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

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

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

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

REZERWA NA STRATY NA KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

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

REZERWA NA SZACOWANE KOSZTY ZAKOŃCZENIA PROJEKTU DEWELOPERSKIEGO

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

REZERWA NA SPRAWY SPORNE

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

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

POZOSTAŁE REZERWY

Spółka może tworzyć też rezerwy na badanie sprawozdań finansowych, koszty pozostałe lub inne zgodnie z decyzją Zarządu.

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

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

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

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

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

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

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

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

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

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

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

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

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

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

Rezerwy na premie dla pracowników ujmują się, gdy:

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

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

ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

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

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

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

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

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

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

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

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

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

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

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

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

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

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

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

Zaliczki deweloperskie oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w okresie budowy nieruchomości deweloperskich ujmowane są początkowo w wartości nominalnej otrzymanych środków pieniężnych. Zaliczki deweloperskie stanowią element ceny sprzedaży i wpłynąć będą na wynik finansowy w momencie ujęcia przychodu ze sprzedaży. Dotacje otrzymane w środkach pieniężnych ujmuje się w wartości nominalnej natomiast dotacje niepieniężne ujmuje się w wartości godziwej. Dotacje ujmuje się jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana oraz jednostka spełni kryteria otrzymania takiej dotacji. Zaliczone do przychodów przyszłych okresów dotacje do rzeczowych aktywów trwałych oraz prac rozwojowych ujmowane

są stopniowo w wyniku finansowym, drogą równych odpisów przez szacowany okres użytkowania danego aktywa. Dotacje do kosztów, ujmowane są jako przychód w okresie w którym jednostka ujmuje koszt, który dana dotacja ma kompensować.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Segmenty operacyjne Spółki stanowią część składową Spółki, angażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty a jej wyniki podlegają regularnemu przeglądowi przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji zaś wyniki dokonanego przeglądu wykorzystywane są do podejmowania decyzji o alokacji zasobów do poszczególnych segmentów.

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

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

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

- wykazywane przychody segmentu (zarówno te generowane ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych jak również w ramach wymiany pomiędzy segmentami) stanowią 10 lub więcej procent łącznych zewnętrznych i wewnętrznych przychodów wszystkich segmentów operacyjnych;
- wykazywany w wartości bezwzględnej zysk lub strata segmentu stanowi 10 lub więcej procent większej z poniższych wartości bezwzględnych: połączonego zysku wszystkich segmentów operacyjnych, które nie wykazały straty; oraz połączonej straty wszystkich segmentów, operacyjnych, które wykazały stratę;
- aktywa przypisane do segmentu stanowią 10 lub więcej procent ogółu aktywów.

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

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W zakresie portfela umów o podobnych cechach Spółka dokonując oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikując jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do

przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Określenie ceny transakcyjnej

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

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

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

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

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

Generalnie Spółka rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Spółkę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości oraz umów o realizację projektu developerskiego na zlecenie inwestora z zastrzeżeniem, iż elementu związanego ze sprzedażą gruntu nie uwzględnia się w przychodach i kosztach związanych z wykonaniem umowy (sprzedaż gruntu wykazywana jest jako *Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów*). W przypadku przenoszenia przez Spółkę kontroli w miarę upływu czasu przychody ustala się metodą stopnia zaawansowania. Spółka określa stopień zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie udziału kosztów, poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu, w szacowanych łącznych kosztach umowy. W uzasadnionych charakterem umowy przypadkach Spółka może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod.

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

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

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

różnicę ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje zobowiązanie w pozycji *Zobowiązania kontraktowe*.

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

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

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

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

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

POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

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

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

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Spółki obejmują w szczególności:

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

- zyski z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na przychody finansowe;
- nieefektywną część zysków związanych z instrumentami zabezpieczającymi.

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

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Spółka posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

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

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

W momencie początkowego ujęcia wszystkie instrumenty finansowe wyceniane są w wartości godziwej. W przypadku aktywów finansowych, które po dacie początkowego ujęcia nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, początkowa wartość godziwa podlega korekcie o koszty transakcyjne, które są bezpośrednio przypisane do nabycia.

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

- modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz
- charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych.

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

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

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

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

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

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

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

Instrumenty kapitałowe (udziałowe)

Aktywa finansowe, stanowiące inwestycje w instrumenty kapitałowe, które nie są przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej:

- przez inne całkowite dochody lub
- przez wynik finansowy.

Wybór dokonywany jest w odniesieniu do każdego instrumentu oddzielnie.

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

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

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

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

Instrumenty dłużne

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

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

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

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

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

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

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie gdy:

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

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

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz pożyczek udzielonych Spółka stosuje metodę uproszczoną z wykorzystaniem wskaźnika rezerw, który uwzględnia dane historyczne. Dopuszcza się też stosowanie innych metod szacowania oczekiwanych strat kredytowych.

Utrata wartości

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

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

Wycena zobowiązań finansowych dotycząca instrumentu zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

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

RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

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

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

Kryteria zastosowania rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Jeżeli powyższe warunki nie zostały spełnione to instrument pochodny podlega zasadom wyceny stosowanym dla aktywów finansowych wycenianych przez wynik finansowy.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

- część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, które stanowią efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach i wykazuje w kapitale z aktualizacji wyceny, zaś nieefektywną część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji *Przychody finansowe* lub *Koszty*

finansowe;

- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w pozostałych całkowitych dochodach (efektywne zabezpieczenie), przenosi się do wyniku finansowego w tym samym okresie, albo w okresach, w których zabezpieczane przepływy mają wpływ na wynik finansowy i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej;
- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, kwoty odniesione bezpośrednio do pozostałych całkowitych dochodów (efektywne zabezpieczenie) ujmują się w wyniku finansowym w tym samym okresie lub okresach, w których nabyte aktywa lub przejęte zobowiązania wywierają wpływ na wynik okresu i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej.

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH ORAZ STOWARZYSZONYCH

Udziały w jednostkach zależnych oraz stowarzyszonych w jednostkowym sprawozdaniu finansowych Spółka ujmuje początkowo według kosztu. Po początkowym ujęciu inwestycje wycenia się według kosztu z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. Koszt początkowy obejmuje: wartość godziwą zapłaty oraz koszty transakcyjne.

Test na utratę wartości inwestycji w jednostkę zależną oraz stowarzyszoną przeprowadza się gdy występują przesłanki na utratę wartości. W przypadku wystąpienia przesłanek, dokonuje się ustalenia wartości odzyskiwalnej tej inwestycji tj. wyższej z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej. Odpis z tytułu utraty wartości ustala się w wysokości nadwyżki wartości bilansowej nad wartością odzyskiwalną i ujmuje w wyniku finansowym w pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

WARTOŚĆ FIRMY

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

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne segmenty 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.

AKTYWA TRWAŁE (GRUPA ZBYCIA) PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Aktywa trwałe (grupa zbycia) klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Aktywa trwałe lub grupa zbycia wyceniane są w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży lub aktywa grupy zbycia przeznaczonej do sprzedaży wykazuje się w odrębnej pozycji w ramach aktywów obrotowych. Zobowiązania grupa zbycia przeznaczonej do sprzedaży wykazuje się w odrębnej pozycji w ramach zobowiązań krótkoterminowych.

Działalność zaniechana to element jednostki, który został zbyty lub jest zakwalifikowany jako przeznaczony do sprzedaży oraz:

- stanowi odrębną, ważną dziedzinę działalności lub geograficzny obszar działalności;
- jest częścią pojedynczego, skoordynowanego planu zbycia odrębnej, ważnej dziedziny działalności lub geograficznego obszaru działalności lub
- jest jednostką zależną nabytą wyłącznie z zamiarem jej odsprzedaży.

W przypadku zaklasyfikowania działalności jako działalność zaniechana, prezentacje danych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zmienia się odpowiednio z szczegółowymi wytycznymi MSSF 5 *Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana* i dokonuje się przekształcenia danych za okres porównawczych w celu odzwierciedlenia działalności która została zaniechana na dzień bilansowy.

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

	stan na dzień 31.12.2019		stan na dzień 31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	336 601 358,80	79 042 235,25	302 712 292,12	70 398 207,47
Aktywa obrotowe	473 608 492,94	111 214 862,73	506 516 328,22	117 794 494,93
Aktywa razem	810 209 851,74	190 257 097,98	809 228 620,34	188 192 702,40
Kapitał własny	203 524 065,25	47 792 430,49	203 915 724,09	47 422 261,42
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	606 685 786,49	142 464 667,49	605 312 896,25	140 770 440,98
Pasywa razem	810 209 851,74	190 257 097,98	809 228 620,34	188 192 702,40

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2019 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2585 PLN/EUR.

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

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

	01.01.-31.12.2019 r.		01.01.-31.12.2018 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 382 105 025,88	321 285 281,95	1 364 771 774,76	319 850 892,86
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 293 705 230,13	300 735 792,02	1 323 381 671,60	310 150 617,92
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	88 399 795,75	20 549 489,92	41 390 103,16	9 700 274,94
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	37 672 434,80	8 757 365,47	8 552 101,41	2 004 289,16
Zysk (strata) brutto	31 943 986,52	7 425 725,63	15 095 615,40	3 537 841,38
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	25 833 084,46	6 005 180,26	11 919 732,08	2 793 534,43
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-9 244 068,96	-2 148 883,95	-2 877 250,98	-674 318,82
Zysk (strata) netto ogółem	16 589 015,50	3 856 296,32	9 042 481,10	2 119 215,61
Całkowite dochody z działalności kontynuowanej	25 496 385,46	5 926 910,93	10 657 097,08	2 497 620,54
Całkowite dochody z działalności zaniechanej	-11 775 504,82	-2 737 343,63	-4 192 690,94	-982 608,20
Całkowite dochody ogółem	13 720 880,64	3 189 567,31	6 464 406,14	1 515 012,34

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 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 4,3018 PLN/EUR.

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

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

	stan na dzień 31.12.2019		stan na dzień 31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	157 676 856,19	36 653 692,92	-54 547 048,32	-12 783 765,34
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-34 428 364,79	-8 003 246,27	23 990 791,83	5 622 534,35
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-24 111 913,77	-5 605 075,50	4 341 780,75	1 017 549,22
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	99 136 577,63	23 045 371,15	-26 214 475,74	-6 143 681,77
F. Środki pieniężne na początek okresu	43 425 200,09	10 098 883,74	69 639 675,83	16 696 558,50
G. Środki pieniężne na koniec okresu	142 561 777,72	33 476 993,71	43 425 200,09	10 098 883,74

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2019 r. - 31.12.2019 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 4,3018 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2018 roku, tj. kurs 4,30 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2019 roku, tj. kurs 4,2585 PLN/EUR.

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

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

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2020r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 8 mln EUR (w roku 2019 było to 6,7 mln EUR, 26 mln SEK oraz 248 mln NOK). W związku z przeniesieniem produkcji domów modułowych do spółki Unihouse S.A. nie zakłada się ryzyka kursowego związanego z obrotami wyrażonymi w koronie szwedzkiej oraz norweskiej.

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2020	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR + 0,05 PLN/SEK + 0,05 PLN/NOK	+ 1 296 000 PLN	+ 1 085 400 PLN + 1 053 000 PLN + 10 044 000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR + 0,05 PLN/SEK + 0,05 PLN/NOK	- 1 296 000 PLN	- 1 085 400 PLN - 1 053 000 PLN - 10 044 000 PLN

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

Aktywa

	31.12.2019	31.12.2018
EUR	15 156 585,36	21 698 137,22
- aktywa trwałe	-	4 808 633,53
- zapasy	73 472,49	55 027,10
- należności	6 902 113,72	13 234 631,25
- środki pieniężne	8 180 999,15	3 599 845,34
NOK	23 902 690,79	46 480 041,01
- aktywa trwałe	-	2 375 240,88
- zapasy	101 068,52	97 688,52
- należności (w tym udzielone pożyczki)	18 891 499,48	20 735 107,85
- środki pieniężne	4 910 122,79	23 272 003,76
SEK	1 735 287,52	1 852 614,67
- aktywa trwałe	-	404 104,04
- zapasy	859 986,93	689 507,34
- należności	464 294,16	476 382,73
- środki pieniężne	411 006,43	282 620,56

Pasywa

	31.12.2019	31.12.2018
EUR	9 649 034,74	8 736 646,23
- zobowiązania	4 198 112,38	4 949 951,56
- rezerwy na zob. i RMB	5 450 922,36	3 786 694,67
NOK	18 986 062,77	42 178 309,40
- zobowiązania	15 121 358,84	40 558 403,19
- rezerwy na zob. i RMB	3 864 703,93	1 619 906,21
SEK	317 366,97	329 252,00
- zobowiązania	317 366,97	329 252,00

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2020	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 892 223 PLN	+ 2 099 762 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	+ 57 426 PLN	+ 61 696 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 199 123 PLN	+ 174 220 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 892 223 PLN	- 2 099 762 PLN
	- 0,05 PLN/SEK	- 57 426 PLN	- 61 696 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	- 199 123 PLN	- 174 220 PLN

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

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Okresowa wycena instrumentów finansowych 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 2019 roku wynosiła 100 mln NOK oraz 1,8 mln EUR (145 mln NOK na dzień 31 grudnia 2018 r.).

Mając na uwadze powyższe wartości kontraktów terminowych, wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany kursów walut (przekładające się na zmianę wartości kontraktów terminowych) prezentuje się następująco:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2020	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	-291 600 PLN	0 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	- 4 050 000 PLN	- 5 872 500 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	+ 291 600 PLN	0 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 4 050 000 PLN	+ 5 872 500 PLN

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2020	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 1 896 623 PLN	+ 3 185 162 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	+ 57 426 PLN	+ 1 114 696 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	- 3 850 877 PLN	+ 4 345 720 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 1 896 623 PLN	- 3 185 162 PLN
	- 0,05 PLN/SEK	- 57 426 PLN	- 1 114 696 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	+ 3 850 877 PLN	- 4 345 720 PLN

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Spółkę z kredytów bankowych, leasingu, oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Spółkę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Spółki (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego oraz specjalistycznych maszyn drogowych).

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

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Spółka zawarła dwie transakcje typu IRS zabezpieczającą spłatę odsetek od wyemitowanych trzyletnich obligacji własnych, których termin zapadalności przypada na czerwiec 2021r. oraz na luty 2022r. W związku z tym wyemitowane obligacje nie generują ryzyka związanego ze zmianą stóp procentowych.

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały decydującego wpływu na wyniki roku 2020. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Spółce 11,5% sumy bilansowej i do końca roku 2020 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	57 000 000	50 903 522
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	32 029 613	62 450 861
Środki pieniężne	142 522 280	43 571 289
RAZEM	231 551 893	156 925 673

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

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2019 r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2020	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2019
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 461 700	+/- 412 319
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	+/- 100 pb	+/- 259 440	+/- 505 852
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 577 215	+/- 176 464

Ryzyko kredytowe

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

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Spółka podejmuje współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym. Jednocześnie Dział Finansowy Spółki podejmuje działania w celu rozproszenia środków pieniężnych w taki sposób, aby znaczna ich ilość nie było ulokowana tylko w jednej

instytucji finansowej. Środki pieniężne na rachunki bankowe prowadzone poza granicami Polski wysyłane są tylko w takiej wysokości, aby zabezpieczyć najbliższe płatności, które realizowane są z tych rachunków.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku ponad 99% wartości wszystkich pożyczek udzielonych było podmiotom zależnym lub stowarzyszonym. Pozostała bardzo nieznaczna część stanowi pożyczka udzielona stałemu kontrahentowi Spółki. Spółka udzielając pożyczek podmiotom zewnętrznym kieruje się generalną zasadą, że mogą one być udzielone wyłącznie w związku z projektami realizowanymi przez Spółkę, gdy projekty te posiadają zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki miały przynajmniej 100% pokrycie w ustanowionych zabezpieczeniach.

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

Określając ryzyko związane z utratą wartości należności od kontrahentów (należności handlowe powiększone oraz zatrzymane przez inwestorów kaucje) Spółka posługuje się modelem do szacowania oczekiwanych strat kredytowych. Model wykorzystuje dane historyczne w zakresie rotowania należności między poszczególnymi koszykami ich przeterminowania. Na tej podstawie określone jest prawdopodobieństwo niespłacenia należności dla każdego koszyka. Iloczyn tak wyliczonego prawdopodobieństwa oraz wolumenu należności z danego koszyka określa oczekiwaną stratę kredytową dla każdego z koszyków. Dane dotyczące oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31.12.2019 r. prezentuje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	148 512 584	9 743 384	9 421 981	15 989 879	30 239 797	14 984 965	228 892 591
Oczekiwana stopa straty	0,25%	7,65%	9,60%	15,45%	49,98%	97,33%	14,94%
Oczekiwana strata	372 149	744 890	904 439	2 471 194	15 115 208	14 584 644	34 192 524
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	63 077 683	2 420 729	4 936	478	1 514 889	884 832	67 903 545
Oczekiwana stopa straty	2,53%	10,70%	77,61%	93,65%	100,00%	100,00%	6,27%
Oczekiwana strata	1 597 611	259 130	3 831	447	1 514 889	884 832	4 260 740
Aktywa kontraktowe	86 549 863	-	-	-	-	-	86 549 863
Oczekiwana stopa straty	0,21%	-	-	-	-	-	0,21%
Oczekiwana strata	182 137	-	-	-	-	-	182 137
Oczekiwana strata łącznie	2 151 897	1 004 020	908 270	2 471 641	16 630 096	15 469 476	38 635 400

Dane porównawcze za rok 2018 przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	169 920 824	25 979 218	7 441 269	25 516 356	14 315 751	13 499 271	256 672 690
Oczekiwana stopa straty	0,21%	5,90%	11,00%	15,77%	40,92%	83,48%	9,29%
Oczekiwana strata	356 828	1 532 014	818 252	4 023 330	5 857 810	11 269 001	23 857 234
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	89 977 848	819 650	1 925 301	-	-	887 737	93 610 536
Oczekiwana stopa straty	0,04%	0,11%	21,85%	0,0%	100,00%	100,00%	1,44%
Oczekiwana strata	37 315	926	420 615	-	-	887 737	1 346 593
Aktywa kontraktowe	103 689 002	-	-	-	-	-	103 689 002
Oczekiwana stopa straty	0,20%	-	-	-	-	-	0,20%
Oczekiwana strata	207 793	-	-	-	-	-	207 793
Oczekiwana strata łącznie	601 936	1 532 940	1 238 867	4 023 330	5 857 810	12 156 738	25 411 620

W roku 2019 Spółka spisała należności o łącznej wartości 227 782,92 PLN. W roku 2018 było to 719 639,32 PLN.

Ekspozycję na maksymalne ryzyko kredytowe Spółki przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2019	31.12.2018
	PLN	PLN
Środki pieniężne	142 522 280	43 571 289
Należności od kontrahentów	240 501 118	294 419 772
Pożyczki udzielone	57 239 616	51 458 189
RAZEM	440 263 013	389 449 250

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Spółka stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2019 na rachunkach bankowych Spółki zgromadzonych było 142,5 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Spółki. Odpowiednie służby w Spółce prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnym 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowo zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2019r. Spółka posiadała dostępne (w całości niewykorzystane) limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP S.A. w wysokości 15 mln zł ważny do listopada 2020 r.,
- BNP Paribas Bank Polska S.A. w wysokości 15 mln PLN ważny do czerwca 2020 r.,
- Santander Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do września 2020 r.,
- mBank S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do lutego 2020 r.,
- BGK w kwocie 30 mln zł ważny do listopada 2020 r.

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

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

Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych lub drogowych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych a nie w postaci zatrzymanej przez inwestorów gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Spółki do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółka posiadała takie limity w łącznej wysokości 701 mln zł, z których 43,8%, tj. 307 mln zł było niewykorzystane. Jednocześnie w umowach z podwykonawcami, w miarę możliwości, tworzy się zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Unibep S.A. (większościowe udziały w spółkach należą do Unibep S.A., lub do spółki córki: Unidevelopment S.A.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych (od 2015 roku również na rynku norweskim). Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Ponadto Spółka wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 64 mln zł. 30 mln zł przypada na serię E z datą wykupu określoną na czerwiec 2021r. Pozostałe 34 mln zł dotyczy serii F z datą wykupu przypadającą na luty 2022 r.

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

Wiekowanie zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. Dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	129 610 683	61 451 341	1 368 257	-	192 430 281
- kaucje z tyt. Umów z klientami	24 750 392	14 089 716	13 540 307	54 912 095	107 292 511
- zobowiązania z tyt. leasingów	519 097	1 047 003	4 530 098	19 627 510	25 723 708
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	-	-	4 036 353	-	4 036 353
- zobowiązania z tyt. obligacji	-	899 300	2 489 300	67 492 900	70 881 500
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)	56 496 236	34 984 483	149 539 415	175 304 150	416 324 284
RAZEM	211 376 408	112 471 843	175 503 730	317 336 655	816 688 636

Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2019 r. nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)

	2019-12-31	2018-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	93 633 208,91	92 450 861,90
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	362 200 422,59	377 947 934,98
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	142 522 279,80	43 571 289,15
Zadłużenie netto	313 311 351,70	426 827 507,73
Kapitał własny	203 524 065,25	203 915 724,09
Kapitał i zadłużenie netto	516 835 416,95	630 743 231,82
	60,62%	67,67%

5. Instrumenty finansowe

WARTOŚĆ BILANSOWA

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

Stan na dzień 31.12.2019 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	61 118 448,19	-	-95 114 548,40	-	-33 996 100,21
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	187 038 797,89	-	-	-	187 038 797,89
Pożyczki udzielone	58 050 719,78	-	-	-	58 050 719,78
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	31 677,61	-	-	31 677,61
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	9 462,17	-	618 771,14	628 233,31
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	142 522 279,80	-	-	-	142 522 279,80
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-93 633 208,91	-	-93 633 208,91
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-192 430 280,62	-	-192 430 280,62
	448 730 245,66	41 139,78	-381 178 037,93	618 771,14	68 212 118,65

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2018 r.

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

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

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

Za okres od 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	3 353 066,94	268 152,21	-1 130 486,84	2 490 732,31
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	640 947,37	-	1 362 365,43	2 003 312,80
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-9 415 150,51	-	-	-9 415 150,51
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-193 609,06	-	-193 609,06
Ogółem	-5 421 136,20	74 543,15	231 878,59	-5 114 714,46

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -8 976 816,25
- kaucje z tytułu umów o budowę -438 334,26

Za okres od 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	3 394 487,87	-	- 4 290 808,92	-896 321,05
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	257 156,88	-	506 920,43	764 077,31
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	- 12 918 769,90	-	-	- 12 918 769,90
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-	- 18 328,78	-	-18 328,78
Ogółem	- 9 267 125,15	- 18 328,78	- 3 783 888,49	- 13 069 342,42

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -10 004 623,16
- kaucje z tytułu umów o budowę -2 914 146,74

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	31 677,61	-	31 677,61
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	628 233,31	-	628 233,31
Razem	-	659 910,92	-	659 910,92

Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	3 776 490,13	-	3 776 490,13
Razem	-	3 776 490,13	-	3 776 490,13

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	45 962,27	-	45 962,27
Razem	-	45 962,27	-	45 962,27

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
- wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	31 677,61	-
RAZEM:	31 677,61	-
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	628 233,31	3 776 490,13
RAZEM:	628 233,31	3 776 490,13

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
- wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	-	45 962,27
RAZEM:	-	45 962,27
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward		
RAZEM:	-	-

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 100 mln NOK i 1,8 mln EURO (145 mln NOK na dzień 31 grudnia 2018 r.). Okresy spodziewanych rozliczeń związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela:

Zabezpieczona waluta/termin	IQ 2020	IIIQ 2020	IVQ 2020	RAZEM
NOK	-	50 000 000,00	50 000 000,00	100 000 000,00
EURO	1 800 000,00	-	-	1 800 000,00

Terminowy kurs EUR 4,3822

Terminowy kurs NOK (średni) 0,4364

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

Struktura wiekowa

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) poniżej 1 roku	628 233,31	2 088 793,69
b) od 1 do 3 lat	31 677,61	1 687 696,44
RAZEM:	659 910,92	3 776 490,13

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

Struktura wiekowa

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) poniżej 1 roku	-	45 962,27
RAZEM:	-	45 962,27

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

Sprawozdanie z wyniku

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	-	973 750,00
Przychody i koszty finansowe:	59 311,10	425 716,96
Z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	-18 328,78	-
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	77 639,88	425 716,96
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	59 311,10	1 399 466,96
Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów		
Wpływ transakcji zabezpieczających:		
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	-	-1 368 500,00
Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-	-1 455 010,00
		86 510,00
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY		

6. Noty do sprawozdania finansowego

6.1. Środki trwałe

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	stan na dzień 31.12.2019
Środki trwałe własne	20 285 244,11
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	25 246 194,06
Środki trwałe razem	45 531 438,17

Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.12.2019
Grunty	1 507 713,43
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	8 823 889,33
Urządzenia techniczne i maszyny	7 424 942,04
Środki transportu	562 171,92
Inne środki trwałe	552 935,59
Środki trwałe w budowie	1 413 591,80
Środki trwałe własne	20 285 244,11

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.12.2019
Grunty	2 370 075,48
Budynki i lokale	9 371 237,21
Urządzenia techniczne i maszyny	4 268 838,96
Środki transportu	5 890 098,16
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	3 345 944,25
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	25 246 194,06

Stan na dzień 31.12.2018 r.

	stan na dzień 31.12.2018
Grunty	2 792 664,23
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	49 302 765,89
Urządzenia techniczne i maszyny	16 712 131,38
Środki transportu	4 409 808,93
Inne środki trwałe	4 271 942,13
Środki trwałe w budowie	816 009,44
Środki trwałe	78 305 322,00

Struktura własnościowa środków trwałych:

	stan na dzień 31.12.2018
Własne	67 944 506,05
Leasing	10 360 815,95
RAZEM	78 305 322,00

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe własne	Środki trwałe własne w budowie	Środki trwałe własne razem
Wartość brutto na początek okresu	2 901 522,02	61 184 967,88	42 963 924,79	14 364 387,57	8 245 413,66	816 009,44	130 476 225,36
Zastosowanie MSSF16 po raz pierwszy	-	-	-7 093 599,12	-7 055 893,43	-2 492 761,46	-	-16 642 254,01
Zwiększenia	-	781 721,66	1 468 188,90	83 554,69	325 688,70	2 568 681,11	5 227 835,06
- zakup	-	8 566,47	997 775,97	75 319,33	325 688,70	2 568 681,11	3 976 031,58
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	773 155,19	457 392,15	-	-	-	1 230 547,34
- przyjęcie z leasingu	-	-	13 020,78	8 235,36	-	-	21 256,14
Zmniejszenia	1 266 019,00	47 245 775,60	13 878 244,34	3 124 270,16	3 934 279,86	1 971 098,75	71 419 687,71
- sprzedaż	-	-	301 205,00	117 898,08	-	-	419 103,08
- likwidacja i inne	-	1 576,00	1 383 723,22	2 143 713,90	571 135,81	-	4 100 148,93
- aport ZCP	1 266 019,00	47 244 199,60	12 193 316,12	862 658,18	3 363 144,05	740 551,41	65 669 888,36
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	1 230 547,34	1 230 547,34
Wartość brutto na koniec okresu	1 635 503,02	14 720 913,94	23 460 270,23	4 267 778,67	2 144 061,04	1 413 591,80	47 642 118,70
Umorzenie na początek okresu	108 857,79	11 882 201,99	26 251 793,41	9 954 578,64	3 973 471,53	-	52 170 903,36
Zastosowanie MSSF16	-	-	-3 681 276,06	-3 176 537,73	-159 433,70	-	-7 017 247,49
Zwiększenia	18 931,80	1 720 142,54	2 727 746,65	335 920,66	631 193,20	-	5 433 934,85
- amortyzacja przyjętych z leasingu	-	-	428 511,67	261 159,28	-	-	689 670,95
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 720 142,54	2 299 234,98	74 761,38	631 193,20	-	4 744 263,90
Zmniejszenia:	-	7 705 319,92	9 262 935,81	3 408 354,82	2 854 105,58	-	23 230 716,13
- aport ZCP	-	7 703 743,92	7 763 489,73	931 462,43	1 853 895,16	-	18 252 591,24
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	1 576,00	1 499 446,08	2 476 892,39	1 000 210,42	-	4 978 124,89
Umorzenie na koniec okresu	127 789,59	5 897 024,61	16 035 328,19	3 705 606,75	1 591 125,45	-	27 356 874,59
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu	2 792 664,23	49 302 765,89	13 299 808,32	530 453,23	1 938 614,37	816 009,44	68 680 315,48
Wartość netto na koniec okresu	1 507 713,43	8 823 889,33	7 424 942,04	562 171,92	552 935,59	1 413 591,80	20 285 244,11

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania razem
Wartość brutto na początek okresu	7 340 433,68	-	7 093 599,12	7 055 893,43	2 492 761,46	23 982 687,69
Zwiększenia	-	9 680 595,77	3 251 457,23	7 452 283,22	2 107 500,00	22 491 836,22
- zawarcie nowych leasingów	-	9 680 595,77	3 251 457,23	7 452 283,22	2 107 500,00	22 491 836,22
- aport ZCP	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	3 576 614,75	-	214 843,00	3 178 617,69	455 227,22	7 425 302,66
- wygaśnięcie umów i cesja leasingu	-	-	214 843,00	742 002,97	-	956 845,97
- aport ZCP	3 576 614,75	-	-	2 436 614,72	455 227,22	6 468 456,69
Wartość brutto na koniec okresu	3 763 818,93	9 680 595,77	10 130 213,35	11 329 558,96	4 145 034,24	39 049 221,25
Umorzenie na początek okresu	1 734 000,58	-	3 681 276,06	3 176 537,73	159 433,70	8 751 248,07
Zwiększenia	190 822,14	309 358,56	2 238 691,84	2 836 646,49	788 538,83	6 364 057,86
- amortyzacja bieżąca	190 822,14	309 358,56	2 238 691,84	2 836 646,49	788 538,83	6 364 057,86
Zmniejszenia:	531 079,27	-	58 593,51	573 723,42	148 882,54	1 312 278,74
- aport ZCP	531 079,27	-	-	573 723,42	148 882,54	1 253 685,23
- umorzenie wygaśnięcia umów i cesji leasingu	-	-	58 593,51	-	-	58 593,51
Umorzenie na koniec okresu	1 393 743,45	309 358,56	5 861 374,39	5 439 460,80	799 089,99	13 803 027,19
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu	5 606 433,10	-	3 412 323,06	3 879 355,70	2 333 327,76	15 231 439,62
Wartość netto na koniec okresu	2 370 075,48	9 371 237,21	4 268 838,96	5 890 098,16	3 345 944,25	25 246 194,06

Zmiana stanu środków trwałych

Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

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

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

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	10 271 978,08	7 359 141,48
budownictwo kubaturowe	1 996 497,77	1 128 336,69
infrastruktura	5 556 639,96	4 113 732,65
budownictwo modułowe	2 718 840,35	2 117 072,14
Koszty ogólnego zarządu	1 437 302,24	1 010 356,12
RAZEM	11 709 280,32	8 369 497,60

Leasing - dane uzupełniające

	01.01 - 31.12.2019
Amortyzacja	6 364 057,86
Odsetki	1 069 832,31
Łączne wydatki z umów leasingu	7 472 186,98
Koszty leasingu krótkoterminowego	350 531,86
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	182 898,98

Spółka jako leasingobiorca do 31.12.2018 r. używała na podstawie umów leasingu następujące środki trwałe:

Na dzień 31.12.2018 r.

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

Na dzień 31.12.2019 r. na środkach trwałych gruntów ustanowiona była hipoteka umowna łączna do kwoty 4 911 578,00 zł w związku z zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń PZU SA wobec UNIBEP S.A., wynikających z wystawionej przez PZU gwarancji należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek na kontrakcie drogowym Dąbrowa Białostocka – Sokółka. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 3 991 177,90 zł.

Na dzień 31.12.2018 r. na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 37 500 000 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytu do wysokości 15 000 000 zł. Na dzień 31.12.2018 r. wykorzystanie kredytu wyniosło 12 753 217,69 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 36 018 678,77 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 31-12-2019 - 47 345,73 zł
- za rok zakończony 31-12-2018 - 17 738,15 zł

Na dzień 31.12.2019 r. wartość zobowiązań dotyczących zakupów środków trwałych wynosiła 2 026 tys. zł.

6.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	51 974,26
Wartość firmy	5 628 983,78	5 628 983,78
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 659 244,49	2 988 739,04
oprogramowanie komputerowe	2 231 561,27	2 729 972,26
inne wartości niematerialne w tym licencje	427 683,22	258 766,78
Prawo wieczystego użytkowanie gruntów	-	2 741 542,51
Wartości niematerialne w budowie	546 246,65	4 631 027,72
Wartości niematerialne	8 834 474,92	16 042 267,31

Zmiana stanu wartości niematerialnych

Za okres 01.01.2019 - 31.12.2019 r.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczyste	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	435 615,23	5 628 983,78	5 188 923,78	881 971,92	4 475 543,09	4 631 027,72	21 242 065,52
Zwiększenia	-	-	498 878,15	277 805,00	-	997 963,20	1 774 646,35
- zakup	-	-	131 344,43	277 805,00	-	997 963,20	1 407 112,63
- przyjęcie z WN w budowie	-	-	367 533,72	-	-	-	367 533,72
Zmniejszenia	435 615,23	-	1 200 024,22	201 315,26	4 475 543,09	5 082 744,27	11 395 242,07
- likwidacja	108 446,94	-	61 504,46	180 535,26	-	-	350 486,66
- przekazania z WN w budowie	-	-	-	-	-	367 533,72	367 533,72
- reklasyfikacja zgodnie z MSSF16	-	-	-	-	4 475 543,09	-	4 475 543,09
- aport ZCP	327 168,29	-	1 138 519,76	20 780,00	-	4 715 210,55	6 201 678,60
Wartość brutto na koniec okresu	-	5 628 983,78	4 487 777,71	958 461,66	-	546 246,65	11 621 469,80
Umorzenie na początek okresu	383 640,97	-	2 458 951,52	623 205,14	1 734 000,58	-	5 199 798,21
Zwiększenia	42 707,95	-	579 245,68	108 888,56	-	-	730 842,19
- amortyzacja bieżąca	42 707,95	-	579 245,68	108 888,56	-	-	730 842,19
Zmniejszenia	426 348,92	-	781 980,76	201 315,26	1 734 000,58	-	3 143 645,52
- umorzenie zlikwidowanych	108 446,94	-	63 963,21	180 535,26	-	-	352 945,41
- reklasyfikacja zgodnie z MSSF16	-	-	-	-	1 734 000,58	-	1 734 000,58
- aport ZCP	317 901,98	-	718 017,55	20 780,00	-	-	1 056 699,53
Umorzenie na koniec okresu	-	-	2 256 216,44	530 778,44	-	-	2 786 994,88
Wartość netto na początek okresu	51 974,26	5 628 983,78	2 729 972,26	258 766,78	2 741 542,51	4 631 027,72	16 042 267,31
Wartość netto na koniec okresu	-	5 628 983,78	2 231 561,27	427 683,22	-	546 246,65	8 834 474,92

Za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 r.

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

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów Spółka wytworzyła we własnym zakresie.

Amortyzacja wartości niematerialnych i prawa wieczystego (dotyczy 2018 r.) została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	104 401,69	281 150,31
Koszty ogólnego zarządu	615 782,34	548 774,16
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	720 184,03	829 924,47

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Własne	8 834 474,92	13 300 724,80
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	2 741 542,51
Razem struktura własności wartości niematerialnych	8 834 474,92	16 042 267,31

Na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2019 i 2018 jest wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury UNIBEP S.A. w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł i 3 674 932,90 zł.

Oddział Infrastruktury UNIBEP S.A. – wartość firmy na dzień 31.12.2019 r. wynosi 5 628 983,78 zł.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firm przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 8,29%. Analizy te zostały oparte o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Prognozy zatwierdzone przez kierownictwo spółki obejmują okres 2020-2024. Uwzględniają one planowane wyniki finansowe w okresie, jak również założenia odnośnie wydatków inwestycyjnych oraz obecne sytuacje spółki, posiadany portfel zamówień, aktualne moce produkcyjne i zasoby kadrowe. Dodatkowo biorą pod uwagę aktualną i prognozowaną sytuację rynkową, możliwości firm oraz szanse związane z pozyskaniem do realizacji nowych kontraktów. Spółki dokonały analiz potencjalnych zamówień, jakie oferuje rynek inwestycji infrastrukturalnych.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonych przez Spółkę testu na utratę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2019 roku na kwotę 43 903 tys. zł.

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Na dzień 31.12.2019 r. oraz na 31.12.2018 r. Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług	179 382 669,45	204 618 577,87
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 871 429,67	1 918 519,96
Inne należności niefinansowe	2 784 698,77	8 931 485,58
Inne należności finansowe	-	83 616,82
Zaliczki udzielone na dostawy:	7 661 269,20	17 263 255,71
na zakup środków trwałych	-	727 465,58
na zakup towarów, materiałów i usług	7 661 269,20	16 535 790,13
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	194 700 067,09	232 815 455,94
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	34 192 523,56	23 857 233,91
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	228 892 590,65	256 672 689,85

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) do 1 miesiąca	115 315 794,45	115 618 065,91
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	31 742 845,13	51 788 058,93
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 018,34	2 154 227,56
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	20 000,00
e) powyżej 1 roku	-	15 000,00
f) należności przeterminowane	32 321 011,53	35 023 225,47
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	179 382 669,45	204 618 577,87

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wyliczone, stosownie do wymogów MSSF 9, oczekiwane straty kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyniosły 34 192 523,56 zł. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem oczekiwanych strat kredytowych ujmowane są od 2018 roku w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”. Zmiana stanu oczekiwanych strat kredytowych przedstawia nota 6.5.

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) do 1 miesiąca	8 093 659,73	13 743 366,60
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 395 860,88	11 771 771,24
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 251 726,19	2 840 369,76
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 656 747,36	4 405 441,50
e) powyżej 1 roku	13 923 017,37	2 262 276,37
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	32 321 011,53	35 023 225,47

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Należności krótkoterminowe	194 700 067,09	232 815 455,94
od jednostek powiązanych	23 447 153,69	24 762 766,38
od pozostałych jednostek	171 252 913,40	208 052 689,56
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	34 192 523,56	23 857 233,91
Należności krótkoterminowe brutto	228 892 590,65	256 672 689,85

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Należności w PLN	162 698 575,48	164 393 931,00
Należności w USD	616,00	616,00
Należności w USD po przeliczeniu na PLN	2 336,55	2 311,85
Należności w EUR	5 966 894,56	12 977 071,07
Należności w EUR po przeliczeniu na PLN	23 775 292,73	54 091 974,02
Należności w RUB	51 551,00	126 681,63
Należności w RUB po przeliczeniu na PLN	4 023,03	8 651,78
Należności w NOK	17 793 749,80	20 735 107,85
Należności w NOK po przeliczeniu na PLN	7 702 702,16	8 991 717,01
Należności w BYN	11 415,09	2 986 641,13
Należności w BYN po przeliczeniu na PLN	20 497,16	5 113 032,27
Należności w SEK	464 294,16	476 382,73
Należności w SEK po przeliczeniu na PLN	190 082,41	200 220,00
Należności w UAH	1 907 636,45	97 125,18
Należności w UAH po przeliczeniu na PLN	306 035,87	13 117,99
Należności w GBP	104,40	104,40
Należności w GBP po przeliczeniu na PLN	521,70	500,02
RAZEM	194 700 067,09	232 815 455,94

Zaliczki zostały wycenione wg kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Spółki jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oszacowanego oczekiwanego ryzyka kredytowego. Na dzień bilansowy 31.12.2019 r. i na dzień 31.12.2018 r. nie wystąpiły należności od pojedynczego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem.

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

6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Stan na początek okresu	25 817 266,12	15 086 813,22
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23 857 233,91	13 772 908,86
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 346 592,80	908 258,54
Aktywa kontraktowe	207 793,59	-
Pożyczki udzielone	405 645,82	405 645,82
a) zwiększenia	17 518 178,54	10 738 890,68
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 508 253,92	10 092 762,83
Kaucje z tytułu umów o budowę	2 914 146,74	438 334,26
Aktywa kontraktowe	95 777,88	207 793,59
b) zmniejszenia	4 294 398,54	8 437,78
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 050 195,03	8 437,78
Aport ZCP - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	122 769,24	-
Aktywa kontraktowe	63 777,66	-
Aport ZCP - aktywa kontraktowe	57 656,61	-
OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE RAZEM	39 041 046,12	25 817 266,12
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	34 192 523,56	23 857 233,91
Kaucje z tytułu umów o budowę	4 260 739,54	1 346 592,80
Aktywa kontraktowe	182 137,20	207 793,59
Pożyczki udzielone	405 645,82	405 645,82

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Stan na początek okresu	1 240 450,00	1 440 086,28
Środki trwałe	-	37 777,00
Zapasy	248 550,00	364 409,28
Środki pieniężne	991 900,00	1 037 900,00
a) zwiększenia	-	-
b) zmniejszenia	214 287,94	199 636,28
Środki trwałe	-	37 777,00
Zapasy	-	115 859,28
Aport ZCP -Zapasy	118 550,00	-
Środki pieniężne	95 737,94	46 000,00
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	1 026 162,06	1 240 450,00
Zapasy	130 000,00	248 550,00
Środki pieniężne	896 162,06	991 900,00

6.6. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Materiały	13 693 439,21	21 822 425,54
Półprodukty i produkty w toku	1 768 272,90	2 542 085,64
Produkty gotowe	3 314 342,63	8 656 279,38
Towary	38 298,78	38 298,78
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	18 814 353,52	33 059 089,34
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	130 000,00	248 550,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	18 684 353,52	32 810 539,34

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy znajduje się w nocie 6.5.

Na dzień 31.12.2019 r. i 31.12.2018 r. nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach. W 2019 r. i 2018 r. w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego. Nie przewiduje się sprzedaży/wykorzystania zapasów nie objętych odpisem w okresie dłuższym niż do 31.12.2020 r. W okresie 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r. w kosztach własnych sprzedaży ujęto kwotę 3 285 tys. zł dotyczącą materiałów. W kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług ujęto kwotę 29 867 tys. zł z tytułu sprzedaży produktów.

Na dzień 31.12.2019

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	3 324 894,75	10 368 544,46	145 151,05	4 975 763,26	18 814 353,52
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	130 000,00	-	130 000,00
Wartość zapasów netto	3 324 894,75	10 368 544,46	15 151,05	4 975 763,26	18 684 353,52

Na dzień 31.12.2018

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

6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Środki pieniężne w PLN	104 999 078,14	17 542 400,83
Środki pieniężne w EUR	8 180 999,15	3 599 845,34
Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN	34 838 784,88	15 479 334,96
Środki pieniężne w USD	82 793,36	5 358,31
Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN	314 424,35	20 145,64
Środki pieniężne w RUB	14 669 883,63	17 611 536,23
Środki pieniężne w RUB po przeliczeniu na PLN	896 329,89	952 784,11
Środki pieniężne w NOK	4 910 122,79	23 272 003,76
Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN	2 121 173,05	10 065 141,62
Środki pieniężne w BYN	36 973,92	216 487,36
Środki pieniężne w BYN po przeliczeniu na PLN	66 571,54	381 342,49
Środki pieniężne w UAH	91 617,29	24 396,46
Środki pieniężne w UAH po przeliczeniu na PLN	14 677,09	3 310,60
Środki pieniężne w SEK	411 006,43	282 620,56
Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN	167 402,92	118 728,90
RAZEM	143 418 441,86	44 563 189,15
Odpis aktualizujący środki pieniężne	896 162,06	991 900,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	142 522 279,80	43 571 289,15

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2019 r. wynosi 142 522 279,80 zł. Wykazany odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków Spółki dotyczących możliwości wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w OAO AKB „Probiznesbank” - w upadłości. UNIBEP S.A. zgłosiła swoje wierzytelności i zostały one przyjęte i potwierdzone przez syndyka. Do dnia 31.12.2019 r. syndyk wpłacił 207 849,60 zł, przy czym w 2019r. kwota wpłaty wynosiła 51 478,84zł.

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

6.8. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Ubezpieczenia	2 401 135,45	1 992 231,37
Pozostałe	207 610,96	241 712,71
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 608 746,41	2 233 944,08

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Ubezpieczenia	1 499 207,22	1 337 992,49
Pozostałe	853 698,00	515 457,47
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 352 905,22	1 853 449,96

6.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31.12.2019 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Klimar Plus Sp. z o.o.	11.06.2018	961 822,70	15.12.2018	22 330,47
Unidevelopment S.A.	21.07.2016	30 000 000,00	30.06.2022	30 554 976,26
Unidevelopment S.A.	17.09.2018	20 000 000,00	31.05.2021	19 999 633,87
Unidevelopment S.A.	23.04.2019	12 000 000,00	15.02.2022	6 999 551,32
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 160 000,00	30.06.2020	474 227,86
RAZEM				58 050 719,78

Stan na dzień 31.12.2018 r.

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

Na 31.12.2019 r. pożyczki udzielone wyniosły: krótkoterminowe 496 558,33 zł., długoterminowe 57 554 161,45 zł.

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

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

6.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2019 r. wynosi 3 507 063,40 zł.

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

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

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

Stan na dzień 31.12.2019 r.

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	565 000,00	16,11
Wojciech Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11
Free float	5 960 599	596 059,90	17,00
Akcje własne (1)(2)	2 000 000	200 000,00	5,70
RAZEM	35 070 634		100,00

(1) 1 000 000 akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.

(2) 1 000 000 akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.

Stan na dzień 31.12.2018 r.

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

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

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

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	25,09	8 800 000	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	16,11	5 650 000	16,11
Wojciech Stajkowski	2 500 000	7,13	2 500 000	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	7,13	2 500 000	7,13
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75	3 418 920	9,75
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	5,98	2 098 756	5,98
Free float	6 602 958	18,83	6 602 958	18,83
Akcje własne (1), (2), (3)	3 500 000	9,98	3 500 000	9,98
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.

(1) 1 000 000 akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.

(2) 1 000 000 akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.

(3) 1 500 000 akcji własnych nabytych w dniu 27 lutego 2020 r. na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 4 lutego 2020 r. w sprawie przeprowadzenia skupu Akcji Własnych, Uchwały nr 32 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych oraz przyjęcia programu odkupu akcji własnych UNIBEP S.A., zmienionej uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 lutego 2019 r. oraz Uchwały nr 33 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie zwiększenia kwoty kapitału rezerwowego ze środków pochodzących z kapitału zapasowego z przeznaczeniem na skup akcji własnych, zmienionej uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 lutego 2019 r.

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

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

Na podstawie Uchwały nr. 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 12 czerwca 2019 r. wypracowany zysk netto za 2018 rok w netto w kwocie 9 042 481,10 zł. został podzielony w następujący sposób:

1. kwota 7 275 539,48 zł została przeznaczona na dywidendę dla akcjonariuszy,
2. Kwota 1 766 941,62 zł została przeznaczona na kapitał zapasowy.

Z wypłaty dywidendy wyłączone zostały akcje własne posiadane przez spółkę.

W 2019 roku kapitał rezerwowo przeznaczony na skup akcji własnych uległ zmniejszeniu o kwotę 6 837 000,00 zł. w związku ze skupem 1 000 000 akcji.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

Pozostałe kapitały

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Pozostałe kapitały, w tym:	183 427 986,35	203 345 543,31
Kapitał rezerwowy	28 263 000,00	35 100 000,00
Kapitał zapasowy	64 696 488,19	74 908 910,29
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 153 761,02	62 153 761,02
Kapitał z aktualizacji wyceny	28 314 737,14	31 182 872,00

Kapitał z aktualizacji wyceny obejmuje:

- kapitał z wymiany udziałów w spółkach zależnych 28 884 090,00 zł,
- zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń -1 070 557,00 zł,
- efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń 501 204,14 zł.

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	-	-11 979 363,72
Zysk (strata) bieżący netto	16 589 015,50	9 042 481,10
Zyski (straty) zatrzymane	16 589 015,50	-2 936 882,62

6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

W chwili obecnej nie są znane jakiegokolwiek ograniczenia wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby akcji jak również ograniczenia w zakresie przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.

6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	80 724 050,73	51 646 140,53
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	7 253 153,67
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	-	9 427 342,27
Zobowiązania z tytułu leasingu	19 120 454,75	6 393 884,00
Zobowiązania z tytułu obligacji	61 603 595,98	28 571 760,59
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	12 909 158,18	40 804 721,37
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	3 325 875,42
Zobowiązania z tytułu pożyczek	3 987 804,64	1 818 108,73
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 751 165,08	3 460 383,70
Zobowiązania z tytułu obligacji	3 170 188,46	32 154 391,25
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	45 962,27
RAZEM	93 633 208,91	92 450 861,90

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2019 r.

Na dzień 31.12.2019 Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2018 r.

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2019 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	15 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.11.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.*	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BNP Paribas Bank Polska S.A.	15 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBANK S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	25.02.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	30 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	17.11.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
RAZEM:		0,00 zł				

*Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty na Santander Bank Polska S.A. na kwotę 10 000 000,00 z terminem spłaty 21.09.2020 r. jest do wspólnego wykorzystanie przez Unibep S.A. i Unihouse S.A

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2018 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	15 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	30.09.2019	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00	WIBOR O/N + marża	21.09.2019	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	10 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	07.03.2019	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	10 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	12.02.2019	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	30 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	17.11.2019	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	10 000 000,00 zł	0,00	WIBOR 1M + marża	30.09.2019	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	15 000 000,00 zł	3 325 875,42	WIBOR 1M + marża	22.10.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr B11P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00093484/6, KW nr B11P/00092594/3, KW nr B11P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9, KW nr B11P/00055499/6, KW nr B11P/00101524/9, KW nr B11P/00012039/1, KW nr B11P/00078166/0, KW nr B11P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	kredyt inwestycyjny
RAZEM:		3 325 875,42				

Przyznane, ale niewykorzystane kredyty na dzień 31.12.2019 r. wynosiły 80 000 000,00 zł.

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

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2019 r.

Na dzień 31.12.2019 Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych z tytułu pożyczek.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2018 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
ING Bank Śląski S.A.	10 000 000,00 zł	7 253 153,67 zł	WIBOR 1M+ marża	29.12.2023	hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000.000,00 PLN na: nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr B11P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00093484/6, KW nr B11P/00092594/3, KW nr B11P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9, KW nr B11P/00055499/6, KW nr B11P/00101524/9, KW nr B11P/00012039/1, KW nr B11P/00078166/0, KW nr B11P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	pożyczka korporacyjna
RAZEM:		7 253 153,67 zł				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2019 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
Numbel Holdings Limited	3 000 000,00 € / 12 775 500,00 zł	936 434,11 € / 3 987 804,64 zł	2,5 %	30.06.2020	brak w Umowie informacji o zabezpieczeniu	pożyczka
RAZEM:		3 987 804,64 zł				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2018 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
ING Bank Śląski S.A.	10 000 000,00 zł	1 818 108,73 zł	WIBOR 1M+ marża	29.12.2023	hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000.000,00 PLN na: nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr B11P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00093484/6, KW nr B11P/00092594/3, KW nr B11P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9, KW nr B11P/00055499/6, KW nr B11P/00101524/9, KW nr B11P/00012039/1, KW nr B11P/00078166/0, KW nr B11P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	pożyczka korporacyjna
RAZEM:		1 818 108,73 zł				

W dniu 1.11.2019 r. kredyt w ING Bank Śląski S.A. na kwotę 9 996 000,00 zł i pożyczka w ING Bank Śląski S.A. na kwotę 7 568 000,00 zł zostały przeniesione do spółki zależnej Unihouse S.A. w ramach aportu ZCP.

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2019 r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii E 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30 000 000,00 zł / 300 000 sztuk po 100,00 zł	30 106 576,07	WIBOR 6M+ marża	06.06.2018	06.06.2021
Obligacje serii F 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	34 000 000,00 zł / 340 000 sztuk po 100,00 zł	34 667 208,37	WIBOR 6M+ marża	15.02.2019	15.02.2022
		64 773 784,44			

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2018 r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii D 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30 000 000,00 zł / 300 000 sztuk po 100,00 zł	30 618 459,56	WIBOR 6M+ marża	08.07.2016	08.07.2019
Obligacje serii E 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30 000 000,00 zł / 300 000 sztuk po 100,00 zł	30 107 692,28	WIBOR 6M+ marża	06.06.2018	06.06.2021
		60 726 151,84			

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

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

Data płatności odsetek Obligacji serii F: 15.02.2020, 15.08.2020, 15.02.2021, 15.08.2021, 15.02.2022.

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) powyżej 1 roku do 3 lat	61 603 595,98	38 872 222,35
b) powyżej 3 lat do 5 lat	-	6 380 034,18
RAZEM	61 603 595,98	45 252 256,53

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

Na dzień 31.12.2019 r.

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	7 157 993,10	7 424 952,54
b) powyżej 1 roku do 3 lat	61 603 595,98	67 492 900,00
RAZEM	68 761 589,08	74 917 852,54

Na dzień 31.12.2018 r.

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

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

6.13. Leasing

Spółka posiada zawarte umowy leasingu dotyczące użytkowania gruntów, lokali użytkowych, środków transportu i maszyn.

Na dzień 31.12.2019 r.

	Zobowiązania z tytułu leasingu
a) poniżej 1 roku	5 751 165,08
b) od roku do 5 lat	12 596 808,06
c) powyżej 5 lat	6 523 646,69
RAZEM	24 871 619,83

Na dzień 31.12.2018 r.

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

6.14. Rezerwy

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Odprawy emerytalne	1 979 219,41	2 540 846,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	1 979 219,41	2 540 846,00
Odprawy rentowe	140 671,00	192 841,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	140 671,00	192 841,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	2 119 890,41	2 733 687,00
- część długoterminowa	1 919 453,40	2 497 759,99
- część krótkoterminowa	200 437,01	235 927,01

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	2 733 687,00	2 203 683,01
koszty odsetek	70 797,00	68 542,00
koszty bieżącego zatrudnienia	455 439,67	359 235,44
wypłacone świadczenia	-162 876,26	-88 082,45
aport ZCP	-1 392 834,00	-
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	415 677,00	190 309,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	336 828,00	-11 820,00
- zmian założeń demograficznych	-94 863,00	-78 660,00
- zmian założeń finansowych	173 712,00	280 789,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	2 119 890,41	2 733 687,00

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
wartość zatrudnienia	455 439,67	359 235,44
koszty odsetek	70 797,00	68 542,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	526 236,67	427 777,44
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie	415 677,00	190 309,00
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	415 677,00	190 309,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	422 895,96	299 652,72
- kosztów ogólnego zarządu	103 340,71	128 124,72

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2018-2019:

- stopa dyskonta w 2019 roku 1,99%
- stopa dyskonta w 2018 roku 2,73%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2020 r i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie – 2,5%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2020 r. przedstawia się następująco:

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	Odprawa emerytalna	Odprawa rentowa	Razem
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2019	1 979 216	140 671	2 119 890
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2020	2 112 580	155 370	2 267 950
w tym:			
część krótkoterminowa	137 934	20 953	158 887
część długoterminowa	1 974 646	134 417	2 109 063

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2020 r. ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg stanu na 31.12.2019 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	1 979 219,00	140 671,00	3 480 850,00	5 600 740,00
Współczynnik rotacji -1,0%	2 093 756,00	148 767,00	3 480 850,00	5 723 373,00
Współczynnik rotacji +1,0%	1 878 713,00	133 395,00	3 480 850,00	5 492 958,00
Techniczna stopa dyskontowa -1,00%	2 264 049,00	152 725,00	3 480 850,00	5 897 624,00
Techniczna stopa dyskontowa +1,00%	1 749 250,00	130 287,00	3 480 850,00	5 360 387,00
wzrosty podstaw				
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	1 964 942,00	139 691,00	3 480 850,00	5 585 483,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	1 999 730,00	141 924,00	3 480 850,00	5 622 504,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	1 772 351,00	131 669,00	3 480 850,00	5 384 870,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	2 233 379,00	151 115,00	3 480 850,00	5 865 344,00

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

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

Ostatnia wycena niezależnego aktuariusza została sporządzona na dzień 31 grudnia 2019 roku.

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	27 135 772,93	24 598 277,40
Naprawy gwarancyjne	26 593 272,93	23 241 797,40
Sprawy sporne	542 500,00	1 356 480,00
a) Zwiększenia	8 933 315,83	12 366 209,40
Naprawy gwarancyjne	8 933 315,83	11 823 709,40
Sprawy sporne	-	542 500,00
b) Wykorzystanie	542 500,00	-
Sprawy sporne	542 500,00	-
c) Rozwiązanie	7 252 312,03	9 828 713,87
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	7 252 312,03	8 472 233,87
Sprawy sporne - przesunięcie do krótkoterminowych	-	1 356 480,00
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	28 274 276,73	27 135 772,93
Naprawy gwarancyjne	28 274 276,73	26 593 272,93
Sprawy sporne	-	542 500,00

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	104 388 293,28	99 184 709,65
Świadczenia pracownicze	12 317 435,62	14 072 515,03
Naprawy gwarancyjne	3 951 130,76	4 020 415,73
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 824 740,23	7 673 982,26
Koszty podwykonawców	84 886 753,21	69 750 021,76
Sprawy sporne	898 342,46	3 104 084,87
Koszty pozostałe	509 891,00	563 690,00
a) Zwiększenia	783 830 437,13	762 258 266,92
Świadczenia pracownicze	19 167 527,66	10 909 803,32
Naprawy gwarancyjne	7 252 312,03	8 472 233,87
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	-	901 730,04
Koszty podwykonawców	755 677 519,90	739 436 980,99
Sprawy sporne	669 857,54	1 676 695,70
Koszty pozostałe	1 063 220,00	860 823,00
b) Wykorzystanie	765 900 021,43	757 054 683,29
Świadczenia pracownicze	15 773 228,80	12 664 882,73
Naprawy gwarancyjne	7 121 375,57	8 541 518,84
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 711 334,29	6 750 972,07
Koszty podwykonawców	740 635 191,77	724 300 249,54
Sprawy sporne	-	3 882 438,11
Koszty pozostałe	658 891,00	914 622,00
c) Inne zmniejszenia	1 903 237,94	-
Aport ZCP - świadczenia pracownicze	1 761 049,47	-
Aport ZCP - planowane straty w kontraktach długoterminowych	27 808,47	-
Aport ZCP - koszty podwykonawców	114 380,00	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	120 415 471,04	104 388 293,28
Świadczenia pracownicze	13 950 685,01	12 317 435,62
Naprawy gwarancyjne	4 082 067,22	3 951 130,76
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	85 597,47	1 824 740,23
Koszty podwykonawców	99 814 701,34	84 886 753,21
Sprawy sporne	1 568 200,00	898 342,46
Koszty pozostałe	914 220,00	509 891,00

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Z tytułu dostaw i usług	174 789 841,82	179 234 730,73
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	9 332 340,72	24 201 509,53
Z tytułu wynagrodzeń	991 399,65	1 868 408,55
Rozliczenia międzyokresowe bierne	4 953 799,43	10 388 057,49
Fundusze specjalne	13 474,42	12 243,12
Pozostałe zobowiązania	2 349 424,58	1 074 815,12
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	192 430 280,62	216 779 764,54

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) do 1 miesiąca	103 667 468,62	90 435 059,76
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	43 810 902,49	40 818 235,95
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 364 723,09	2 731 160,03
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 533,50	12 638,45
f) zobowiązania przeterminowane	25 943 214,12	45 237 636,54
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	174 789 841,82	179 234 730,73

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) do 1 miesiąca	21 152 875,02	41 416 198,85
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 534 026,76	2 355 690,50
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	691 248,57	720 344,48
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	436 952,46	436 119,94
e) powyżej 1 roku	128 111,31	309 282,77
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	25 943 214,12	45 237 636,54

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Zobowiązania w PLN	174 377 246,09	193 524 281,84
Zobowiązania w RUB	307,60	6 963 802,72
Zobowiązania w RUB po przeliczeniu na PLN	18,79	382 809,56
Zobowiązania w EUR	2 446 361,16	2 884 030,29
Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN	10 417 829,02	12 401 330,25
Zobowiązania w UAH	9 804 778,72	0,90
Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN	1 570 725,26	0,12
Zobowiązania w NOK	13 312 878,49	6 111 791,88
Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN	5 753 011,11	2 643 349,99
Zobowiązania w SEK	317 366,97	329 252,00
Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN	129 263,57	138 318,77
Zobowiązania w BYN	101 186,77	4 365 412,44
Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN	182 186,78	7 689 674,01
RAZEM	192 430 280,62	216 779 764,54

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

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

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	5 803 437,00	344 268,00	-	-	6 147 705,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	2 898 766,00	603 876,00	-	-	3 502 642,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	18 102 214,00	1 826 103,00	-	-	19 928 317,00
Rezerwa na zobowiązania	13 285,00	152 243,00	-	-	165 528,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	4 218 879,00	787 543,00	-	-	5 006 422,00
Kontrakty - rezerwa na straty	175 372,00	-325 154,00	-	171 329,00	21 547,00
Produkcja niezakończona podatkowo	8 811 847,00	-4 979 681,00	-	1 257 648,00	5 089 814,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	498 349,00	39 341,00	-	-	537 690,00
Nieopłacone odsetki	35 589,00	-13 839,00	-	-	21 750,00
Dyskonto należności	418 049,00	11 706,00	-	-	429 755,00
Odpis na pozostałe aktywa	2 228 850,00	4 054 712,00	-	595 963,00	6 879 525,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	47 225,00	-	-	-	47 225,00
Wycena instrumentów pochodnych	20 804,00	31 188,00	-	-	51 992,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	137 969,00	9 050,00	-	-	147 019,00
Strata podatkowa	11 242 147,00	-4 754 544,00	-	-	6 487 603,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	172 140,00	-	78 978,00	-	251 118,00
Aktywo - Aport ZCP	0,00	-	-	-1 113 870,00	-1 113 870,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSP9	595 963,00	-	-	-595 963,00	-
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSP15	1 428 977,00	-	-	-1 428 977,00	-
Pozostałe tytuły	108 055,00	-6 932,00	-	-	101 123,00
Ogółem	56 957 917,00	-2 220 120,00	78 978,00	-1 113 870,00	53 702 905,00

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	5 179 820,00	623 617,00	-	-	5 803 437,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	3 192 170,00	-293 404,00	-	-	2 898 766,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	15 248 954,00	2 853 260,00	-	-	18 102 214,00
Rezerwa na zobowiązania	81 961,00	-68 676,00	-	-	13 285,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 492 175,00	1 726 704,00	-	-	4 218 879,00
Kontrakty - rezerwa na straty	1 458 057,00	-1 282 685,00	-	-	175 372,00
Produkcja niezakończona podatkowo	9 690 859,00	-879 012,00	-	-	8 811 847,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 012 017,00	-513 668,00	-	-	498 349,00
Nieopłacone odsetki	376 875,00	-341 286,00	-	-	35 589,00
Dyskonto należności	591 496,00	-173 447,00	-	-	418 049,00
Odpis na pozostałe aktywa	204 379,00	2 024 471,00	-	-	2 228 850,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	69 238,00	-22 013,00	-	-	47 225,00
Wycena instrumentów pochodnych	241 502,00	-220 698,00	-	-	20 804,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	137 478,00	491,00	-	-	137 969,00
Strata podatkowa	9 198 447,00	2 043 700,00	-	-	11 242 147,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	135 981,00	-	36 159,00	-	172 140,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSP9	-	-	-	595 963,00	595 963,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSP15	-	-	-	1 428 977,00	1 428 977,00
Pozostałe tytuły	125 387,00	-17 332,00	-	-	108 055,00
Ogółem	49 436 796,00	5 460 022,00	36 159,00	2 024 940,00	56 957 917,00

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	20 525 425,00	778 330,00	-	-785 034,00	20 518 721,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	193 929,00	-98 876,00	-	-	95 053,00
Dyskonto zobowiązań	2 168 109,00	145 704,00	-	-	2 313 813,00
Kary naliczone a nie otrzymane	1 951 909,00	586 258,00	-	-	2 538 167,00
Odsetki nieotrzymane	116 762,00	34 521,00	-	-	151 283,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	298 898,00	-29 728,00	-	-	269 170,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	7 573,00	102 797,00	-	-	110 370,00
Wycena instrumentów pochodnych	23 171,00	36 637,00	-	-	59 808,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 168 758,00	-543 672,00	-	-	1 625 086,00
Rezerwa - Apart ZCP	-	-	-	-4 306 643,00	-4 306 643,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-785 034,00	-	-	785 034,00	-
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	711 360,00	-	-593 793,00	-	117 567,00
Ogółem	27 380 860,00	1 011 971,00	-593 793,00	-4 306 643,00	23 492 395,00

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

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

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy	1 162 460,06	4 462 516,32
Dotyczący roku obrotowego	1 162 460,06	4 462 516,32
Odroczony podatek dochodowy	4 948 442,00	-1 286 633,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	4 948 442,00	-1 286 633,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	6 110 902,06	3 175 883,32
Efektywna stopa podatkowa	19,13%	21,04%
	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	672 771,00	604 734,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	593 793,00	568 575,00
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	78 978,00	36 159,00
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	672 771,00	604 734,00
Odroczony podatek dochodowy wykazany w zyskach zatrzymanych	-	2 809 974,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF 9	-	595 963,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF 15	-	2 214 011,00
Korzyść podatkowa (obciążenie podatkowe) wykazane w zyskach zatrzymanych	-	2 809 974,00

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Spółka wynoszą :

Republika Białorusi – 18%

Ukraina – 18%

Królestwo Norwegii – 22%

Królestwo Szwecji – 22%

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w powyższej wysokości, Spółka dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności.

Spółka rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w kwocie 6 617 tys. zł w tym z tytułu straty na rynku niemieckim w kwocie 4 104 tys. zł. Unibep S.A. posiada interpretację indywidualną Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej potwierdzającą stanowisko Spółki, że strata poniesiona na rynku niemieckim może podlegać odliczeniu w rozliczeniu podatkowym CIT.

Kwestią do rozstrzygnięcia są szczegółowe zasady ustalenia wysokości straty do odliczenia za poszczególne lata. W tym zakresie Spółka w dniu 02.08.2019 r. złożyła do Naczelnego Sądu Administracyjnego skargę kasacyjną do NSA od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku.

Spółka od dnia 1 kwietnia 2019 r. jest w trakcie kontroli podatkowej w Niemczech za lata 2014 -2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. W dniu 24 lutym 2020 r. Spółka otrzymała propozycję protokołu. Kontrolujący w podsumowaniu dokumentu zasugerował możliwość zmiany na odkosztową metodę ustalenia wyniku zakładu na potrzeby podatku dochodowego w Niemczech, nie wskazując jednak szczegółowych zasady jej zastosowania ani szacowanego wyniku. Spółka we współdziałaniu z doradcami w kraju i za pośrednictwem i wsparciem firmy doradczej reprezentującej Unibep w czasie kontroli przekazywała wyjaśnienia, dane i dokumentację na potwierdzenie metody zastosowanej do rozliczeń podatkowych w Niemczech. W odpowiedzi na propozycję protokołu z kontroli przekazała kontrolującemu informację, iż nie widzi uzasadnienia zmiany dotychczasowego sposobu rozliczania, który był adekwatny do profilu i sposobu prowadzenia działalności na terenie Niemiec. Prawidłowość stosowanej metody została zaś w okresie wcześniejszym potwierdzona wynikami przeprowadzonej przez niemieckie organy kontroli z zakresu VAT.

Od dnia 21.10.2019 r. trwała w Przedstawicielstwie Unibep S.A. w Mińsku kontrola Inspekcji Skarbowej Republiki Białorusi w zakresie prawidłowości rozliczeń podatkowych za okres wrzesień 2015-kwiecień 2019. Kontrola dotyczyła podatku od wartości dodanej i podatku dochodowego od działalności. W dniu 11.11.2019 r. Spółka otrzymała protokół z kontroli potwierdzający prawidłowość dokonywanych przez Unibep S.A. rozliczeń podatkowych na Białorusi.

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

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

6.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmiana okresu, w którym prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	103 689 002,08	34 796 660,12	-	-51 935 799,29	-	86 549 862,91
Aktywa kontraktowe	103 689 002,08	34 796 660,12	-	-51 935 799,29	-	86 549 862,91
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	44 410 206,31	-	-44 089 643,57	-	48 917 789,23	49 238 351,97
Wycena długoterminowych kontraktów	22 204 628,87	22 887 041,80	-21 006 505,12	-	-	24 085 165,55
Zobowiązania kontraktowe	66 614 835,18	22 887 041,80	-65 096 148,69	-	48 917 789,23	73 323 517,52

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmiana okresu, w którym prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	92 667 489,94	103 689 002,08	-	-92 667 489,94	-	103 689 002,08
Aktywa kontraktowe	92 667 489,94	103 689 002,08	-	-92 667 489,94	-	103 689 002,08
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	-	-	-	-	44 410 206,31	44 410 206,31
Wycena długoterminowych kontraktów	13 116 711,37	22 204 628,87	-13 116 711,37	-	-	22 204 628,87
Zobowiązania kontraktowe	13 116 711,37	22 204 628,87	-13 116 711,37	-	44 410 206,31	66 614 835,18

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:		
a) do 1 roku	993 355 710,36	1 187 088 671,66
b) powyżej 1 roku	297 147 290,37	457 272 812,54
Razem	1 290 503 000,73	1 644 361 484,20

6.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	35 861 119,55	47 488 708,94
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	25 257 328,64	42 312 485,10
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	61 118 448,19	89 801 194,04
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	4 260 739,54	1 346 592,80
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	65 379 187,73	91 147 786,84
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	48 678 009,94	48 254 099,08
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	46 436 538,46	45 916 031,06
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom	95 114 548,40	94 170 130,14

STAN Dyskonta

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	2 261 869,03	2 200 260,36
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom	12 177 962,40	11 411 101,43

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące kaucji na dzień 31.12.2019 r. wynoszą 4 260 739,54 zł. Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta jest w nocie 6.5.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (należności 1,41%, zobowiązania w PLN 5,29% i w walucie 1,92%) i są wykazywane w bilansie w zamortyzowanym koszcie. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczony od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Na 31 grudnia 2019 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 36,38 % (dla jednego projektu 7,60 %) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2018r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 33,04% (dla jednego projektu 11,27%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

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

Kaucje należne z tytułu umów z klientami przeterminowane, niespłacone w okresie:

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) do 1 miesiąca	671 121,84	418 528,67
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 425 664,50	1 042 591,07
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	1 702 360,05
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	1 816 384,22	3 400,37
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	4 913 170,56	3 166 880,16

6.19. Przychody przyszłych okresów

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Otrzymane dotacje	-	466 351,93
Prawo wieczystego użytkowania	18 546,09	142 369,53
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	18 546,09	608 721,46
Prawo wieczystego użytkowania	23 970,72	45 755,54
Pozostałe	-	1 869,16
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	23 970,72	47 624,70

6.20. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2019 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Razem
Przychody z umów z klientami	1 094 576 947,06	287 528 078,82	-	1 382 105 025,88
sprzedaż zewnętrzna	1 094 576 947,06	287 528 078,82	-	1 382 105 025,88
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 036 267 385,51	257 434 585,41	3 259,21	1 293 705 230,13
Zysk brutto ze sprzedaży	58 309 561,55	30 093 493,41	-3 259,21	88 399 795,75
% zysku brutto ze sprzedaży	5,33	10,47	0,00	6,40
Koszty zarządu			X	39 751 789,22
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X	-10 975 571,73
Zysk z działalności operacyjnej			X	37 672 434,80
Przychody finansowe				4 400 953,39
w tym: przychody odsetkowe	2 900 375,42	33 198,44	-	2 933 573,86
instrumenty pochodne	81 379,60	-	-	81 379,60
Koszty finansowe				10 129 401,67
w tym: koszty odsetkowe	4 931 252,22	546 721,58	5 074,98	5 483 048,78
instrumenty pochodne	22 068,50	-	-	22 068,50
Zysk przed opodatkowaniem			X	31 943 986,52
Podatek dochodowy			X	6 110 902,06
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej			X	25 833 084,46
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			X	-9 244 068,96
Zysk (strata) netto			X	16 589 015,50

W związku z aportem ZCP do spółki zależnej Unihouse S.A. segment operacyjny działalność modułowa traktowany jest jako działalność zaniechana.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2018 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Razem
Przychody z umów z klientami	1 111 198 159,65	252 887 921,59	685 693,52	1 364 771 774,76
sprzedaż zewnętrzna	1 111 198 159,65	252 887 921,59	685 693,52	1 364 771 774,76
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 081 497 484,38	241 167 284,66	716 902,56	1 323 381 671,60
Zysk brutto ze sprzedaży	29 700 675,27	11 720 636,93	-31 209,04	41 390 103,16
% zysku brutto ze sprzedaży	2,67	4,63	-4,55	3,03%
Koszty sprzedaży			X	10 962,00
Koszty zarządu			X	31 971 664,14
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X	-855 375,61
Zysk z działalności operacyjnej			X	8 552 101,41
Przychody finansowe				12 693 895,62
w tym: przychody odsetkowe	2 732 783,21	1 469,98	-	2 734 253,19
instrumenty pochodne	-479 181,64	-	-	-479 181,64
Koszty finansowe				6 150 381,63
w tym: koszty odsetkowe	4 716 014,43	277 973,90	10,60	4 993 998,93
instrumenty pochodne	160 177,26	-	-	160 177,26
Zysk przed opodatkowaniem			X	15 095 615,40
Podatek dochodowy			X	3 175 883,32
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej			X	11 919 732,08
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			X	-2 877 250,98
Zysk (strata) netto			X	9 042 481,10

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	373 120 890,19	82 456 705,09	117 339,76	20 487 577,16	334 027 339,54	810 209 851,74
Razem aktywa	373 120 890,19	82 456 705,09	117 339,76	20 487 577,16	334 027 339,54	810 209 851,74
Kapitał własny	-	-	-	-	203 524 065,25	203 524 065,25
Zobowiązania	404 241 225,92	91 477 458,09	75 101,00	42 628 489,61	68 263 511,87	606 685 786,49
Razem pasywa	404 241 225,92	91 477 458,09	75 101,00	42 628 489,61	271 787 577,12	810 209 851,74
Amortyzacja	3 839 410,92	5 641 167,94	-	-	-	9 480 578,86

Stan na dzień 31.12.2018 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	389 745 356,72	127 290 621,72	49 108,96	109 572 286,61	182 571 246,33	809 228 620,34
Razem aktywa	389 745 356,72	127 290 621,72	49 108,96	109 572 286,61	182 571 246,33	809 228 620,34
Kapitał własny	-	-	-	-	203 915 724,09	203 915 724,09
Zobowiązania	375 989 653,27	61 631 411,32	102 762,70	85 557 815,91	82 031 253,05	605 312 896,25
Razem pasywa	375 989 653,27	61 631 411,32	102 762,70	85 557 815,91	285 946 977,14	809 228 620,34
Amortyzacja	2 473 978,38	4 292 791,79	-	-	-	6 766 770,17

Spółka w 2019 roku nie uzyskała przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych przekraczających 10% łącznych przychodów.

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

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

Przychody w całości dotyczyły segmentu budowlanego kubaturowego w kraju.

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

Informacje o obszarach geograficznych

Okres zakończony 31.12.2019 r.

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe*
Kraj	1 166 588 314,64	53 735 256,26
Export, w tym:	215 516 711,24	630 656,83
Skandynawia	-	229 324,80
w tym: Norwegia	-	229 324,80
WNP (Rosja, Białoruś)	215 516 711,24	401 332,03
Razem	1 382 105 025,88	54 365 913,09

Okres zakończony 31.12.2018 r.

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe*
Kraj	1 150 697 675,24	45 456 600,15
Export, w tym:	214 074 099,52	48 890 989,16
Skandynawia	-	48 607 482,28
w tym: Norwegia	-	48 607 482,28
WNP (Rosja, Białoruś)	213 993 840,68	277 419,75
Niemcy	80 258,84	-
Razem	1 364 771 774,76	94 347 589,31

*Aktywa trwałe tj. środki trwałe, wartości niematerialne.

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

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

6.21. Przychody z umów z klientami

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

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	1 163 392 582,27	1 147 372 708,66
Sprzedaż usług budowlanych	1 162 112 144,76	1 146 522 876,67
Sprzedaż usług pozostałych	1 280 437,51	849 831,99
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	215 516 718,33	214 074 099,52
Sprzedaż usług budowlanych	215 516 718,33	214 074 099,52
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 378 909 300,60	1 361 446 808,18

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

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Sprzedaż towarów - kraj	-	685 693,52
Działalność deweloperska	-	685 693,52
Sprzedaż materiałów - kraj	3 195 725,28	2 639 273,06
Działalność budowlana	3 195 725,28	2 639 273,06
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 195 725,28	3 324 966,58

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Klient publiczny	374 856 210,84	355 099 561,82
Klient prywatny	1 007 248 815,04	1 009 672 212,94
Przychody umów z klientami	1 382 105 025,88	1 364 771 774,76

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Ryczałt	1 325 783 729,57	1 293 080 855,00
Kosztorys	56 321 296,31	71 690 919,76
Przychody umów z klientami	1 382 105 025,88	1 364 771 774,76

6.22. Koszty według rodzajów

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Amortyzacja	9 480 578,86	6 766 770,17
Zużycie materiałów i energii	348 607 686,86	356 955 055,24
Usługi obce	917 879 355,93	955 591 988,59
Podatki i opłaty	2 026 418,72	2 186 843,73
Wynagrodzenia	80 396 533,06	70 183 151,43
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	17 967 570,42	15 498 027,65
Pozostałe koszty rodzajowe	8 378 829,67	9 792 322,21
Razem koszty wg rodzaju	1 384 736 973,52	1 416 974 159,02
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	14 505 119,99	24 885 000,74
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-68 851 806,44	-89 893 459,75
Koszty sprzedaży	-	-10 962,00
Koszty ogólnego zarządu	-39 751 789,22	-31 971 664,14
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 290 638 497,85	1 319 983 073,87

6.23. Pozostałe przychody, koszty operacyjne, oczekiwane straty kredytowe

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	745 345,92	332 228,47
Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	193 195,50	861 637,84
Odpisane zobowiązania	1 792 440,89	1 126 860,86
Kary i odszkodowania	773 232,55	1 367 498,19
Inne	1 198 689,83	630 018,56
Pozostałe przychody operacyjne	4 702 904,69	4 318 243,92

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Rezerwa na zobowiązania	-	249 702,00
Koszty spraw spornych	1 275 184,96	1 048 910,34
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	1 190 272,60	1 880 015,38
Inne	126 272,28	655 522,28
Pozostałe koszty operacyjne	2 591 729,84	3 834 150,00

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług	10 198 256,23	693 341,68
Kaucje z tytułu umów z klientami	2 914 146,74	438 334,26
Aktywa kontraktowe	-25 656,39	207 793,59
Pożyczki udzielone	-	-
Oczekiwane straty kredytowe	13 086 746,58	1 339 469,53

Zastosowane modele wyceny nie wskazywały na konieczność zmiany wartości oczekiwanych strat kredytowych dotyczących pożyczek udzielonych.

6.24. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Odsetki:	4 016 070,97	4 546 460,57
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	4 016 070,97	4 542 653,52
odsetki od udzielonych pożyczek	2 860 910,61	2 669 432,06
odsetki wekslowe	-	7 538,80
odsetki od należności	44 355,11	49 113,81
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	553 824,43	-288 630,79
wycena weksla	-	12 844,03
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	528 833,85	2 086 240,34
odsetki bankowe	28 308,14	6 115,27
pozostałe odsetki	-	3 807,05
Inne przychody finansowe	723 259,69	8 229 093,81
Przychody finansowe	4 739 330,66	12 775 554,38

Inne przychody finansowe

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Dodatnie różnice kursowe	-	1 550 448,36
Pozostałe, w tym:	723 259,69	6 678 645,45
realizacja instrumentów pochodnych	3 739,72	-
wycena instrumentów pochodnych	77 639,88	-452 240,42
prowinie z tytułu operacji finansowych	641 586,09	688 385,87
dywidendy	-	6 442 500,00
pozostałe	294,00	-
Inne przychody finansowe razem	723 259,69	8 229 093,81

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Z tytułu odsetek, w tym:	8 956 047,09	5 506 448,42
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	4 276 762,83	3 922 868,10
odsetki od leasingu	944 178,63	271 701,07
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	52 559,84	- 31 273,19
odsetki od zobowiązań	38 492,10	640 971,25
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	3 420 438,47	477 969,21
pozostałe	223 615,22	224 211,98
Inne koszty finansowe razem	1 511 731,85	725 591,97
Koszty finansowe	10 467 778,94	6 232 040,39

Inne koszty finansowe

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Ujemne różnice kursowe	712 983,19	-
Pozostałe, w tym:	798 748,66	725 591,97
z tytułu prowizji	559 707,88	463 185,91
realizacja instrumentów pochodnych	22 068,50	193 609,06
wycena instrumentów pochodnych	-	-37 710,70
pozostałe	216 972,28	106 507,70
Inne koszty finansowe razem	1 511 731,85	725 591,97

6.25. Zysk (strata) na jedną akcję

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Ilość akcji zwykłych na dzień	33 070 634,00	34 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie	33 478 853,18	34 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozważających	-	-
Ilość akcji ogółem	33 070 634,00	34 070 634,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	25 833 084,46	11 919 732,08
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	0,78	0,35
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-9 244 068,96	-2 877 250,98
Zysk na akcję z działalności zaniechanej	-0,28	-0,08

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Działalność operacyjna		
Przychody z umów z klientami, w tym:	154 659 743,87	138 943 995,84
z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)	11 970 593,90	-19 305 941,12
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	154 538 548,26	134 194 243,89
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	121 195,61	4 749 751,95
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty zarządu	5 005 808,66	5 966 845,06
Pozostałe przychody operacyjne	650 616,33	2 271 559,88
Pozostałe koszty operacyjne	5 081 689,96	2 894 485,62
Oczekiwane straty kredytowe	328 036,87	1 107 508,80
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-9 643 723,55	-2 947 527,65
Przychody finansowe, w tym:	320 836,75	-586 075,51
przychody z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej	178 455,92	78 320,38
Koszty finansowe	865 094,28	-952 566,44
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-10 187 981,08	-2 581 036,72
Podatek dochodowy	- 943 912,12	296 214,26
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-9 244 068,96	-2 877 250,98
	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-9 244 068,96	-2 877 250,98
Inne całkowite dochody dotyczące działalności zaniechanej, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:		
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-3 125 228,86	-1 623 999,96
Podatek odroczoney związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	593 793,00	308 560,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń		
Podatek odroczoney związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-2 531 435,86	-1 315 439,96
Całkowite dochody ogółem z działalności zaniechanej	-11 775 504,82	-4 192 690,94
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	-11 775 504,82	-4 192 690,94

PRZEPŁYWY DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Działalność operacyjna	2 445 759,00	- 30 369 021,00
Działalność inwestycyjna	- 485 118,00	- 15 385 309,00
Działalność finansowa	- 337 466,00	12 448 957,00
Razem	1 623 175,00	- 33 305 373,00

W UNIBEP S.A. pozostała czasowo część projektów w końcowej fazie realizacji oraz projekty wcześniej zrealizowane dla których nie upłynął termin rękojmi i gwarancji. W okresie od 1 listopada 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. segment „działalność modułowa” osiągnął przychody z umów z klientami w wysokości 6 576 tys. zł, poniósł koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów 6 547 tys. zł i poniósł stratę netto w kwocie 1 536 tys. zł. oraz dochody całkowite w kwocie - 852 tys. zł.

W 2018 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.28. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Amortyzacja:	12 429 464,35	9 199 422,07
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	12 429 464,35	9 199 422,07
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-3 213,12	-628 996,61
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	-3 213,12	-628 996,61
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 180 642,81	-4 488 134,81
odsetki otrzymane od weksli udzielonych pożyczek, obligacji - ogółem	-2 853 505,56	-2 598 202,29
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - ogółem	4 666 223,00	3 922 868,10
prowinzje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	587 815,08	463 185,91
prowinzje otrzymane	-365 680,59	-371 042,47
prowinzje naliczone	-275 905,50	-317 343,40
prowinzje naliczone - koszty emisji obligacji	216 972,28	105 500,04
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-76 673,65	-53 925,70
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-174 284,35	-79 623,76
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych	60 422,90	-24 093,59
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-7 405,05	-78 768,57
odsetki pozostałe do zapłaty	15 933,01	182 508,81
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	223 592,45	513 412,30
odsetki od leasingu zapłacone	1 069 832,31	289 889,81
dywidendy otrzymane	-	-6 442 500,00
odsetki naliczone od zaciągniętych kredytów, pożyczek, obligacji	93 306,48	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 002 283,17	266 291,30
przychody ze zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	-844 021,91	-353 756,95
wartość netto zbytych środków trwałych i wartości niematerialnych	371 907,55	30 864,68
przychody ze zbycia aktywów finansowych	-605,00	-
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-	-37 777,00
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	5 931,84	-
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych oraz certyfikatów inwestycyjnych	-553 824,43	275 786,76
instrumenty pochodne	18 328,78	351 173,81
Zmiana stanu rezerw	19 432 280,18	7 204 044,11
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	16 551 884,97	8 271 083,15
wartość rezerw włączona/wyłączona w wyniku aportu ZCP	3 296 072,21	-901 730,04
zmiana stanu rezerw nie wptywająca na wynik bieżący	-415 677,00	-165 309,00
Zmiana stanu zapasów	8 605 284,93	-2 913 681,08
bilansowa zmiana stanu zapasów	14 126 185,82	3 705 521,06
korekta zapasów dot. zysków zatrzymanych - MSSF 15	-	-6 619 202,14
wartość zapasów włączona/wyłączona w wyniku aportu ZCP	-5 520 900,89	-
Zmiana stanu należności	56 201 380,96	-33 321 426,55
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	72 309 684,48	-32 136 583,96
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	11 627 589,39	5 504 572,31
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	-811 082,40	578 990,64
Korekta należności dot. zysków zatrzymanych - MSSF 9	-	-3 136 646,59
Korekta należności dot. zysków zatrzymanych - MSSF 15	-	-4 131 758,95
stan należności włączony/wyłączony w wyniku aportu ZCP	-26 924 810,51	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	25 455 039,44	-31 460 957,04
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-17 120 294,18	-42 564 037,14
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	423 910,86	8 210 042,78
inne korekty	-	1 976 707,74
stan zobowiązań operacyjnych włączony/wyłączony w wyniku aportu ZCP	44 128 627,14	-
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-1 977 204,38	916 329,58
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-972 470,29	199 961,24
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-874 257,59	-84 032,15
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	-613 829,35	324 543,68
stan rozliczeń międzyokresowych nabyty/zbyty w wyniku aportu ZCP - aktywa	-707 733,79	-
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	277 027,72	-12 500,04
zmiana stanu przychodów przyszłych okresów - przychody finansowe	-	-28 050,25
inne korekty	946 322,72	-
Inne korekty	52 075,10	-437 531,33
odpis aktualizujący środki pieniężne	-	-991 900,00
Inne korekty	52 075,10	554 368,67
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	12 542 649,56	-10 680 618,30

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2019 r.:

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Środki pieniężne w banku i kasie	142 522 279,80	43 571 289,15
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	39 497,92	-146 089,06
RAZEM	142 561 777,72	43 425 200,09

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

W 2019 i 2018 roku transakcje inwestycyjne i finansowe, które nie wymagały postępowania się środkami pieniężnymi lub ekwiwalentami środków pieniężnych nie wystąpiły.

6.29. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W 2019 roku UNIBEP S.A. nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

W dniu 11.10.2019 r. Unibep S.A. zbyła 100 % udziałów w spółce OOO StrojIMP z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej. W związku z tą transakcją spółka osiągnęła przychód 605,00 zł i poniosła koszty 5 931,84 w tym koszty nabycia udziałów 1 724,20 zł.

6.30. Opis korekt poprzednich okresów

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

6.31. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Stan na początek okresu	7 986,00	7 986,00
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	7 986,00	7 986,00
-udziały w Seljedalen AS	7 986,00	7 986,00

6.32. Inwestycje w innych podmiotach

Długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Stan na początek roku:	107 370 144,26	107 365 144,26
Akcje UNIDEVELOPMENT	60 555 486,00	60 555 486,00
Bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT	28 543 620,65	28 543 620,65
Inne -UNIDEVELOPMENT	247 203,61	247 203,61
Udziały BUDREX- KOBİ	18 000 150,00	18 000 150,00
Udziały STROJIMP	1 724,20	1 724,20
Udziały UNEX CONSTRUCTION	16 959,80	16 959,80
Udziały UNIBEP PPP	5 000,00	-
Zwiększenia:	48 592 824,63	5 000,00
Zakup udziałów UNIBEP PPP	-	5 000,00
Nabywanie akcji UNIHOUSE	48 592 824,63	-
Zmniejszenia:	1 724,20	-
Sprzedaż udziałów STROJIMP	1 724,20	-
Stan na koniec okresu:	155 961 244,69	107 370 144,26
Akcje UNIDEVELOPMENT	60 555 486,00	60 555 486,00
Bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT	28 543 620,65	28 543 620,65
Inne -UNIDEVELOPMENT	247 203,61	247 203,61
Udziały BUDREX-KOBİ	18 000 150,00	18 000 150,00
Udziały STROJIMP	-	1 724,20
Udziały UNEX CONSTRUCTION	16 959,80	16 959,80
Udziały UNIBEP PPP	5 000,00	5 000,00
Akcje UNIHOUSE	48 592 824,63	-

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2019 r.

LP	Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment S.A.	60 555 486,00	-	60 555 486,00	97,63%	97,63%	pełna
2	Unihouse S.A.	48 592 824,63	-	48 592 824,63	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o. o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna
4	Budrex -Kobi Sp. z o.o.	18 000 150,00	-	18 000 150,00	100%	100%	pełna
5	Unibep PPP Sp. z o.o.	5 000,00	-	5 000,00	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	153 664 638,11	6 675 000,00	120 075 879,76	26 913 758,35	273 224 801,20	183 510 027,16	89 714 774,04	119 560 163,09	24 300 765,06
2	48 592 824,63	2 250 000,00	46 342 824,63	302 879,00	154 227 381,99	67 590 074,62	86 637 307,37	105 331 678,36	30 378 869,94
3	823 195,68	5 000,00	907 293,80	-89 098,12	824 363,29	2 297,00	822 066,29	1 167,61	-
4	14 016 209,67	430 000,00	13 125 974,19	593 875,13	39 821 950,44	15 641 698,22	24 180 252,22	25 805 740,77	69 312 943,62
5	-18 151,75	5 000,00	-	-20 670,60	4 598,42	-	4 598,42	22 750,17	-

W 2019 r. Spółka nabyła akcje Unihouse S.A. za kwotę 100 000,00 zł w formie gotówkowej oraz 48 492 824,63 zł w formie aportu ZCP.

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2018 r.

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

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

6.33. Transakcje ze podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Zobowiązania kontraktowe	Inwestycje w jednostkach wspólnokontrolowanych	Inwestycje w innych podmiotach	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	16 238 732,04	14 377 455,99	4 295 903,31	2 720,69	1 972 126,42	-	155 961 244,69	57 554 161,45	9 506 128,69	9 411 538,68
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	1 430 125,96	31 020,44	-	-	-	7 986,00	-	-	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	5 778 295,69	13 047,03	-	-	-	-	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	23 447 153,69	14 421 523,46	4 295 903,31	2 720,69	1 972 126,42	7 986,00	155 961 244,69	57 554 161,45	9 506 128,69	9 411 538,68

Stan na dzień 31.12.2018 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wspólnokontrolowanych	Inwestycje w innych jednostkach	Pożyczki udzielone	Rozliczenia międzyokresowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	18 069 239,88	808 252,40	1 333 111,11	10 421,28	-	107 370 144,26	50 000 337,02	244,36
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	2 163 718,78	-	-	-	7 986,00	-	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	4 529 807,72	4 863,88	-	-	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	24 762 766,38	813 116,28	1 333 111,11	10 421,28	7 986,00	107 370 144,26	50 000 337,02	244,36

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	119 688 248,31	23 333 412,51	3 711 038,93	489 041,87	21 738,16
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	257 283,20	-	90 332,52	73 043,58	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	34 069 891,79	226 776,73	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	154 015 423,30	23 560 189,24	3 801 371,45	562 085,45	21 738,16

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

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

6.34. Zarząd i Rada Nadzorcza

ZARZĄD

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

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

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

RADA NADZORCZA

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

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

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

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

Zarząd

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
1	Leszek Marek Gołbiewski	Prezes Zarządu	690 000	690 000	---
2	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	-	-	---
3	Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	-	-	---

Rada nadzorcza

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
1	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	21 620	---
2	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 650 000	5 650 000	16,11%
3	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	2 500 000	2 500 000	7,13%
4	Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	-	-	---
5	Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	---
6	Paweł Markowski	Członek RN	-	-	---
7	Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN	-	-	---

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 31.12.2019 r.

Bożenna Lachocka, członkini Rady Nadzorczej Unidevelopment SA jest posiadaczką 2 500 000 akcji Unibep SA, liczba głosów 2 500 000 co daje 7,13 % udziału w ogólnej liczbie głosów.

Spółka nie emitowała papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

W Spółce nie funkcjonuje system programu akcji pracowniczych.

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

RADA NADZORCZA

- **Jan Mikołuszko** jest mężem akcjonariusza (Pani Zofii Mikołuszko) posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Beata Maria Skowrońska** - akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Wojciech Jacek Stajkowski** - akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jarosław Mariusz Beldowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Michał Kołosowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Paweł Markowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Dariusz Marian Kacprzyk** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

6.37. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Zasilek chorobowy	Premia za zysk z 2018r. wypłacona w 2019r.	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	744 000,00	-	551 288,51	1 295 288,51
Sławomir Kiszycki	664 079,15	-	551 288,51	1 215 367,66
Jan Piotrowski	-	5 576,34	413 466,38	419 042,72
Krzysztof Mikołajczyk	612 000,00	-	277 532,23	889 532,23
Razem:	2 020 079,15	5 576,34	1 793 575,63	3 819 231,12

Za okres 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

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

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:**Za okres 01.01.2019 do 31.12.2019 r.**

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	456 000,00	-	456 000,00
Skowrońska Beata	145 439,87	-	145 439,87
Stajkowski Wojciech	60 000,00	60 000,00	120 000,00
Bełdowski Jarosław	62 059,23	-	62 059,23
Kołosowski Michał	85 314,52	-	85 314,52
Markowski Paweł	60 000,00	-	60 000,00
Kacprzyk Dariusz	60 783,27	-	60 783,27
Razem:	929 596,89	60 000,00	989 596,89

Za okres 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

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

Ponadto w 2019 roku dokonano zakupów od członka Rady Nadzorczej i osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 38,8 tys. zł, wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 913,6 tys. zł, a w okresie porównywalnym: zakupy – 59,8 tys. zł, wynagrodzenie – 906,4 tys. zł.

6.38. Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące spółkę

W 2019 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EUR.

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

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

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

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

Krzysztofa Mikołajczyka Wiceprezesa Zarządu Dyrektora Budownictwa obowiązuje umowa o pracę zawarta w dniu 27.04.2018 r. Pan Krzysztof Mikołajczyk został powołany od dnia 01.05.2018 r. na członka Zarządu Spółki

piątej kadencji. Od dnia 01.11.2018 r. zmianie uległa funkcja Krzysztofa Mikołajczyka z Członka Zarządu na Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Zgodnie z postanowieniami w/w umów Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu UNIBEP S.A za 2019 rok przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP, po spełnieniu warunków dodatkowych, za każdy rok obrotowy w wysokości 1,5%.

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

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

6.40. Zobowiązania i należności warunkowe

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	92 677 902,24	61 406 674,29
Od jednostek powiązanych	274 009,21	-
Otrzymane gwarancje*	274 009,21	-
Od pozostałych jednostek	92 403 893,03	61 406 674,29
Otrzymane gwarancje*	91 571 292,03	59 166 485,29
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	832 601,00	2 240 189,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	396 508 690,84	423 959 533,55
Na rzecz jednostek powiązanych	37 229 281,10	18 018 996,77
Udzielone gwarancje*	10 368 000,00	10 618 090,77
Udzielone poręczenia	26 861 281,10	7 400 906,00
Na rzecz pozostałych jednostek	359 279 409,74	405 940 536,78
Sprawy sporne	17 842 470,51	32 552 494,03
Udzielone gwarancje*	341 336 939,23	373 288 042,75
Wystawione weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00

* bez gwarancji zwrotu zaliczki

W 2019 r. udzielono gwarancji na kwotę 187 468 089,36 zł. a otrzymano gwarancje w kwocie 142 463 610,85 zł.

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Unibep S.A. za 2018 rok nastąpiły następujące zmiany:

Roszczenia przeciwko Unibep S.A.

Backe Romerike (dawniej Agathon Borgen AS) – W marcu 2019 roku odbyła się rozprawa przed norweskim Sądem Apelacyjnym. Trwający ponad trzy tygodnie przewód sądowy zakończył się wyrokiem, który spółce Unibep został doręczony w dniu 21 czerwca 2019 r. Sąd Apelacyjny z roszczenia wspólnoty mieszkańców opiewającego na 35 000-40 000 tys. NOK zasądził na ich rzecz kwotę łączną, wraz z kosztami procesu obu

instancji, w wysokości 9 400 tys. NOK. Kwota należności głównej 7 400 tys. NOK została zapłacona we wrześniu 2019 r. Co do kosztów procesu w wysokości 2 000 tys. NOK, Zarząd podjął decyzję o wniesieniu kasacji, którą wniesiono 4 września 2019 r. Kasacja została oddalona, koszty zostały zapłacone.

EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS). W dniu 5 kwietnia 2017 r. do Sądu wpłynął pozew od inwestora na Kwartal 1 o zapłatę 4 000 tys. NOK z tytułu wad drewnianych trapów na galeriach i balkonach. Unibep złożył odpowiedź na pozew, podnosząc m.in., że trapy zostały wykonane prawidłowo oraz, że roszczenie zostało złożone zbyt późno od wykrycia wady, a ponadto nastąpiło przedawnienie roszczenia. Ostatecznie roszczenie inwestora zostało zwiększone do kwoty 6 511 tys. NOK. Usterki na które składała się suma dochodzona pozwem Unibep S.A. usunął. Postępowanie sądowe obecnie jest zawieszona, a strony negocjują podział kosztów napraw.

W trwających procesach sądowych z firmą Rzońca S.A. dotyczących zapłaty faktur końcowych na kwotę 77 tys. zł i zapłaty kary umownej na kwotę 159 tys. zł. Rzońca S.A. wniósł apelację od wyroków oddalających powództwo. 15 stycznia 2018 r. Sąd Apelacyjny skierował zapytanie prawne do Sądu Najwyższego. W dniu 28 października 2019 r. Prokuratura Krajowa - w ramach procedury przed Sądem Najwyższym - zajęła stanowisko, w którym przychyliła się do argumentacji Unibep S.A. W dniu 20 listopada 2019 r. Sąd Najwyższy przychylił się do stanowiska Unibep S.A. uznając, że dochodzenie kar umownych jest niedopuszczalne. Akta sprawy zostaną teraz przekazane z powrotem do Sądu Apelacyjnego, który wyda wyrok w oparciu o postanowienie Sądu Najwyższego.

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 Ząbkach. Unibep S.A. nie uznaje roszczenia. Sąd jest na etapie przesłuchiwania świadków obu stron, następnie zostaną powołani biegli. Rozprawa pierwotnie zaplanowana na 2 lipca 2019 r. była odraczana najpierw na marzec 2020 r., po czym została odroczone bez terminu.

Opiewające na kwotę 70 tys. EUR powództwo Pawła Kardasa przeciwko Unibep S.A. zostało złożone do Sądu dnia 18 grudnia 2019 r. Spółka została pozwana z tytułu roszczeń wynikających z faktury końcowej za wykonanie prac wykończeniowych na kontrakcie Bad Oeynhausien. Unibep S.A. stoi na stanowisku, że prace zostały wykonane niezgodnie z techniką i są wadliwe. Ponadto dokonano zatrzymań kar umownych za opóźnienie w pracach, co z kolei uniemożliwiło terminowe oddanie budynku. Strona powodowa kwestionuje zasadność potrąceń i domaga się wypłaty pełnej kwoty wraz z odsetkami. Termin pierwszej rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

Sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowie Plaza w Suwałkach (budowa była prowadzona w Konsorcjum Unibep S.A. -51% oraz Mostostal Białystok- 49%). Sprawa jest na etapie uzupełniających opinii biegłych z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy. Termin kolejnej rozprawy nie został wyznaczony. Ze względu na posiadane ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów Unibep S.A.

Sprawy z powództwa Unibep S.A.

Sprawa pozwu Konsorcjum Unibep S.A. i Most Sp. z o. o. przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich dotyczącego kontraktu Dąbrowa Białostocka – Sokółka o zapłatę łącznej kwoty 36 336 tys. zł. Na pierwszej rozprawie, która odbyła się w dniach 24-25 czerwca 2019 r. Sąd przesłuchał pierwszą część wezwanych świadków oraz zdecydował o połączeniu do wspólnego rozpoznania powyższej sprawy ze sprawą z powództwa Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich o zapłatę kar umownych w wysokości 8 286 tys. zł. Na drugiej rozprawie, która odbyła się w dniach 25-27 września 2019 r. Sąd przesłuchał kolejnych świadków oraz wyznaczył stronom trzymiesięczny termin na wskazanie jak w dalszym przebiegu procesu będą prezentować swoich świadków zeznających na temat zasadności odstąpienia. W dalszym toku postępowania sądowego zostaną rozpoznane wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych.

Powództwo Unibep S.A. i Most Sp. z o. o. przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich i PZU S.A. (jako wystawcy gwarancji) o ustalenie, że Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich nie przysługuje wymagalne roszczenie o zapłatę kary umownej, z którym związane było udzielone zabezpieczenie gwarancyjne, zostało oddalone w listopadzie 2019 r. Sąd uznał, że równolegle toczy się drugie postępowanie tj. postępowanie o zapłatę o którym mowa powyżej, które swoim zakresem obejmuje m.in. roszczenie o zapłatę kar umownych, wobec czego podjął decyzję bez przeprowadzenia postępowania dowodowego i oceny zasadności roszczenia Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich. Po doręczeniu w dniu 16 grudnia 2019 r. uzasadnienia wyroku, w dniu 30 grudnia 2019 r. złożono apelację.

W dniu 15 listopada 2018 r. złożono w Sądzie Okręgowym w Białymstoku pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich, o zapłatę kwoty 472 tys. zł, za dodatkowe roboty dotyczące kontraktu Łapy-Markowszczyzna, z tytułu ratowniczych badań archeologicznych na inwestycji. Pozwany złożył odpowiedź na

pozew. Na pierwszej rozprawie przesłuchano świadków zawnioskowanych przez powoda. Na drugiej rozprawie w dniu 18 lutego 2019 r. przesłuchano ostatniego świadka. Sporządzona została opinia biegłego sądowego, a po zarzutach obu stron Sąd zobowiązał biegłego do wykonania opinii uzupełniającej. Biegły sądowy złożył wniosek o wyłączenie go ze sprawy. Po rezygnacji biegłego, Sąd powołał kolejnego, który przygotował opinię. Opinia jest korzystna dla Unibep S.A. Została odebrana przez Spółkę 29 października 2019 r. Strony sporu zgłosiły swoje zarzuty do opinii. Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2020 r. biegły podtrzymał swoją opinię. Sąd zamknął rozprawę. W opublikowanym w dniu 10 lutego 2020 r. wyroku Sąd uznał roszczenie powoda w całości. Wyrok jest nieprawomocny.

W dniu 15 listopada 2018 r. złożono w Sądzie Okręgowym w Białymstoku pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich, o zapłatę kwoty 469 tys. zł, za dodatkowe roboty dotyczące kontraktu Łapy-Markowszczyzna, z tytułu wymian gruntu na inwestycji. Pozwany złożył odpowiedź na pozew. W dniu 13 marca 2018 r. odbyła się pierwsza rozprawa i przesłuchano świadków powoda. W dniu 17 kwietnia 2018 r. odbyła się druga rozprawa, na której przesłuchano świadków pozwanego. Sporządzona została opinia biegłego korzystna dla Unibep S.A. Pozwany złożył zarzuty do przedstawionej opinii, powód również ustosunkował się do niej. Kolejna rozprawa odbyła się w dniu 18 września 2019 r. Dnia 27 września 2019 r. Sąd wydał wyrok, w którym uwzględniono powództwo Unibep S.A. w całości. Apelację od wyroku złożył interwenient uboczny, projektant. Unibep złożył odpowiedź na apelację. Czekamy na wyznaczenie terminu rozprawy.

W dniu 29 marca 2019 r. złożono pozew przeciwko Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o zapłatę kwoty 16 926 tys. zł, na którą składa się 11 848 tys. zł na rzecz lidera konsorcjum PORR S.A. oraz 5 078 tys. zł na rzecz Unibep S.A., z tytułu dodatkowych robót związanych z inwestycją przebudowy drogi krajowej S8. W przedmiotowej sprawie dnia 26 kwietnia 2019 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. W dniu 22 maja 2019 r. pozwany złożył sprzeciw od nakazu, w związku z czym został on uchylony. Konsorcjum złożyło odpowiedź na sprzeciw, pozwany złożył replikę. Trwa wymiana korespondencji. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

Powództwo przeciwko Powiatowi Bielskiemu dotyczące potrącenia przy zapłacie bieżącej faktury we wrześniu 2015 r. niestusznie naliczonej kary umownej w wysokości 290 tys. zł. Kara została naliczona z tytułu nieterminowej realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie drogi Andryjanki-Siekluki. W czerwcu 2019 r. Sąd wydał wyrok zasądzający na rzecz Unibep S.A. W dniu 19 sierpnia 2019 r. powód otrzymał odpis apelacji. Na rozprawie w dniu 21 lutego 2020 r. Sąd oddalił apelację pozwanego, zatem prawomocny jest wyrok sądu I instancji. Zasądzona kwota została zapłacona, co definitywnie kończy sprawę.

Powództwo przeciwko Gminie Łapy o zapłatę kar umownych oraz kwoty z tytułu roszczeń o roboty dodatkowe na inwestycji w łącznej wysokości 2 134 tys. zł. W dniu 10 kwietnia 2019 r. odbyła się rozprawa, na której pozwany poinformował o złożeniu pozwu wzajemnego. Pozew został doręczony Unibep S.A. dnia 28 sierpnia 2019 roku. Roszczenie Gminy Łapy opiewa na kwotę 3 369 tys. zł. W międzyczasie strony podjęły rozmowy zmierzające do polubownego zakończenia sporu, które nie doprowadziły do zawarcia ugody. Na rozprawie 4 marca 2020 r. przesłuchano część wezwanych świadków, na kolejnej rozprawie zaplanowanej na 15 kwietnia 2020 r. Sąd planuje przesłuchać pozostałych świadków.

Dnia 13 czerwca 2019 r. złożono pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym przeciwko Przedsiębiorstwu Robót Drogowo-Mostowych Ostrada Sp. z o. o. w Ostrołęce. Powództwo dotyczyło nieuregulowanych przez pozwanego faktur zakupowych. Dnia 26 czerwca 2019 r. Unibep S.A. uzyskał nakaz zapłaty na kwotę 612 tys. zł. Następnie złożony został wniosek do komornika sądowego o zabezpieczenie roszczenia poprzez zajęcie rachunków bankowych oraz wierzytelności pozwanego. Dnia 23 sierpnia 2019 r. cała należność wynikająca z przedmiotowego postępowania została wyegzekwowana.

W dniu 1 lipca 2019 r. złożono pozew przeciwko spółce Atelier Żoliborz Sp. z o. o., o zapłatę kwoty 1 522 tys. zł. Należność obejmuje roszczenie o zwrot części kaucji gwarancyjnej zatrzymanej na okoliczność należytego wykonania umowy w okresie gwarancji. Dnia 23 lipca 2019 r. został w przedmiotowej sprawie wydany nakaz zapłaty. W dniu 14 sierpnia 2019 r. wpłynął do Sądu sprzeciw od przedmiotowego nakazu. Powód ustosunkował się do treści sprzeciwu i wniósł rozszerzenie powództwa do kwoty 2 173 tys. zł w dniu 27 listopada 2019 r. Termin rozprawy został wyznaczony na 2 kwietnia 2020 r.

Inwestor, Aureus Residenzbau GmbH, zatrzymał część zapłaty wynagrodzenia Unibep S.A. za wykonanie kontraktu Krefeld. Inwestor nie uznaje wykonanych robót dodatkowych na inwestycji oraz odmawia zwrotu kaucji gwarancyjnych z powodu usterek. W związku z czym Unibep S.A. wniósł pozew o zapłatę kwoty 728 tys. EUR. Rozpoczęte we wrześniu 2018 r. negocjacje mające na celu całościowe rozstrzygnięcie sporów nie doprowadziły do zawarcia porozumienia, w związku z czym zawieszono na tę okoliczność postępowanie sądowe zostało podjęte. Zaplanowana na 7 listopada 2019 r. rozprawa odbyła się zgodnie z planem. Termin kolejnej rozprawy pierwotnie został wyznaczony na 19 marca 2020 r., po czym został odroczony do 9 kwietnia 2020 r.

Sprawa przeciwko Inwestorowi, czyli Arcybiskupstwu w Hamburgu, o zapłatę zatrzymanej z powodu występujących usterek części kwoty wynagrodzenia za wykonany kontrakt. Rozprawa zaplanowana na

12 lutego 2020 r. odbyła się. Sąd rozpoznał przedmiot sporu, potwierdził istnienie związku faktycznego między przedmiotowym postępowaniem a sprawą z powództwa Schmidt Bedachnungen przeciwko Unibep S.A., z tytułu roszczeń na kwotę 22 tys. EUR, wynikających z faktury końcowej za wykonanie prac dekarских. Unibep S.A. stoi na stanowisku, że prace zostały wykonane niezgodnie z techniką i są wadliwe, co potwierdzają dwie opinie ekspertów stworzone na wniosek Unibep S.A. Sąd orzekł o konieczności przeprowadzenia dowodu w postaci ekspertyzy biegłego sądowego. Inwestor odmówił biegłemu wstępu na teren inwestycji, w związku z czym postępowanie dowodowe ma zostać przeprowadzone z dokumentacji zdjęciowej.

Sąd stwierdził, że sprawy Unibep S.A. przeciwko Arcybiskupstwu w Hamburgu oraz Schmidt Bedachnungen przeciwko Unibep S.A. mają ten sam przedmiot sporu, w związku z czym, na wniosek Unibep S.A., przekazał przedmiotową sprawę do łącznego rozpoznania ze sprawą z powództwa Schmidt Bedachnungen przeciwko Unibep S.A. Termin kolejnej rozprawy wyznaczony na 19 maja 2020 r.

Sprawa z powództwa Unibep S.A. przeciwko Witraz Sp. z o. o. o zapłatę kwoty 405 tys. zł rozpoznawana przez Sąd Okręgowy w Białymstoku. Przedmiotem sprawy jest roszczenie odszkodowawcze z tytułu wad stolarki okiennej na kontrakcie Kjeller Gard. W sprawie nie została jeszcze sporządzona opinia Biegłych. Czekamy na wyznaczenie terminu rozprawy.

Inwestor Strandkanten Pluss II KS wstrzymał płatność ostatniej faktury wystawionej w ramach projektu budowlanego Standkanten w Tromso. Inwestor nie kwestionuje wysokości faktury, kwota jest wstrzymywana jako zabezpieczenie roszczeń z tytułu wad zgłaszanych przez wspólnotę mieszkańców. Unibep S.A. w ramach zawartego z Inwestorem porozumienia od maja 2019 roku usuwa zgłoszone usterki. W dniu 26 lutego 2019 r. sprawa o zapłatę kwoty 2 266 tys. NOK została skierowana przed komisję pojednawczą. Postępowanie przed komisją pojednawczą, z uwagi na stopień zawitości, okazało się bezowocne i ostatecznie zostało zakończone w czerwcu 2019 r.

Sprawy z powództwa Unibep S.A. oraz Budrex-Kobi Sp. z o. o.

W dniu 20 sierpnia 2019 r. spółki Unibep S.A. oraz Budrex-Kobi Sp. z o. o. złożyły w Sądzie Okręgowym w Białymstoku pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę łącznej kwoty 4 745 tys. zł z tytułu wykonania robót dodatkowych oraz zwiększonych kosztów transportu kruszyw spowodowanych wyznaczonym objazdem na inwestycji dotyczącej drogi wojewódzkiej 682, odcinek Łapy-Markowszczyzna. Niniejszym powództwem spółki dochodzą zapłaty kwot 3 658 tys. zł na rzecz Unibep S.A. oraz 1 087 tys. zł na rzecz Budrex- Kobi Sp. z o. o. Na rozprawie 18 lutego 2020 r. przestuchiwano wezwanych świadków. Termin kolejnej rozprawy nie został wyznaczony.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających oraz działań organów publicznych i administracyjnych (w tym na rynkach zagranicznych) nie nastąpiły istotne zmiany i na bazie posiadanych informacji nie skutkują one na dzień dzisiejszy wprost możliwością skierowania spraw na drogę sądową. Suma kosztów wynikających z pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 31 grudnia 2019r. na kwotę 509 tys. zł. Dokonane przez Spółkę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

6.41. Zdarzenia po dniu bilansowym

Informacja na temat możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Unibep S.A. została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za rok 2019– pkt 6.39.

Informacja o innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP za rok 2019– pkt 6.5.

6.42. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Pracownicy umysłowi	584	725
Pracownicy fizyczni	238	578
RAZEM	822	1 303

Spadek zatrudnienia wynika z aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa do Spółki Unihouse S.A. Ilość pracowników przejętych przez spółkę Unihouse S.A. wyniosła 522.

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

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. w dniu 04.07.2019 dokonała wyboru Deloitte Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 22 do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych na lata 2019-2021.

Zawarta w dniu 26.07.2019 r. umowa na przegląd i badanie sprawozdań jednostkowego i skonsolidowanego określa coroczne wynagrodzenie w wysokości 292 000 zł rocznie plus koszty dodatkowe.

W dniu 21.01.2019 zawarto umowę na badanie sprawozdania finansowego działalności UNIBEP S.A. na rynku norweskim zgodnie ze standardami norweskimi z Deloitte AS Dronning Eufemias gate 14, NO-0103 Oslo na wartość 237 000 NOK plus koszty dodatkowe.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2018 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 12 czerwca 2019 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep S.A.
Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 02.04.2020 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP S.A.

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbicki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszyci

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylńska



Kontakt:

UNIBEP SA, 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19
telefon: (48 85) 731 80 00, fax: (48 85) 730 68 68

www.unibep.pl