



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1.01.2017 DO 30.06.2017

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

	NOTA	30-06-2017	31-12-2016
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	4.1	77 846 124,43	77 967 962,89
Wartości niematerialne	4.2	19 597 153,66	18 990 147,21
Środki trwałe w budowie	4.1	1 566 537,87	468 610,59
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe		258 050,00	256 050,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	4.21	17 981 855,67	16 430 105,90
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej- długookresowe	4.25	2 244 931,99	
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.16	43 534 218,48	42 547 415,41
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.14	42 205 646,00	37 587 371,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	4.3	2 987 141,04	2 426 585,43
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.9	2 274 540,57	2 285 842,54
Aktywa trwałe razem		210 496 199,71	198 960 090,97
Aktywa obrotowe			
Zapasy	4.4	261 305 742,09	227 255 751,76
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4.5	272 289 296,78	279 147 776,33
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.16	41 276 290,85	33 261 394,64
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	4.15	113 868 584,81	120 418 596,58
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		714 497,61	932 186,88
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	4.25	6 570 504,97	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.8	119 204 589,21	150 054 673,47
Pożyczki udzielone	4.10	20 628 879,69	21 151 387,63
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.9	5 724 249,97	12 994 621,33
Aktywa obrotowe razem		841 582 635,98	845 216 388,62
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-
AKTYWA RAZEM		1 052 078 835,69	1 044 176 479,59

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)

	NOTA	30-06-2017	31-12-2016
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-3 705,33	-3 628,94
Pozostałe kapitały		229 696 789,94	207 191 021,26
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		11 510 193,66	22 304 547,24
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		244 710 341,67	232 999 002,96
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		3 147 036,66	2 889 199,54
Kapitał własny ogółem		247 857 378,33	235 888 202,50
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4.11	39 075 082,06	111 073 373,73
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	4.12	19 359 087,10	1 272 103,24
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4.14	3 097 173,00	3 908 229,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.16	40 959 898,69	40 279 457,40
Przychody przyszłych okresów	4.9	211 002,91	214 767,04
Zobowiązania długoterminowe razem		102 702 243,76	156 747 930,41
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4.13	299 501 507,38	366 681 530,12
Kaucje z tytułu umów o budowę	4.16	36 115 786,96	34 593 656,30
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	4.15	28 918 084,04	36 293 952,24
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4.11	57 692 534,20	46 635 549,19
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7 946 285,44	6 435 870,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	4.12	161 526 771,07	141 622 971,79
Przychody przyszłych okresów	4.9	109 818 244,51	19 276 817,04
Zobowiązania krótkoterminowe razem		701 519 213,60	651 540 346,68
PASYWA RAZEM		1 052 078 835,69	1 044 176 479,59
Wartość księgowa		244 710 341,67	232 999 002,96
Liczba akcji		35 070 634	35 070 634
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)		6,98	6,64

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
		30-06-2017	30-06-2016
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	4.17	662 695 802,94	495 183 577,88
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4.17	10 508 466,36	6 366 964,49
Przychody ze sprzedaży ogółem		673 204 269,30	501 550 542,37
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4.17	625 004 104,01	462 718 940,44
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	4.17	10 367 295,22	6 361 758,91
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		37 832 870,07	32 469 843,02
Koszty sprzedaży		5 090 256,97	2 716 999,42
Koszty zarządu		20 076 505,24	15 659 122,61
Pozostałe przychody operacyjne		2 831 257,05	7 363 164,23
Pozostałe koszty operacyjne		1 907 350,12	5 984 158,15
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		13 590 014,79	15 472 727,07
Przychody finansowe		1 051 387,73	9 941 967,75
Koszty finansowe		2 175 082,91	7 438 288,13
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		7 211 749,77	117 242,49
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		19 678 069,38	18 093 649,18
Podatek dochodowy	4.14	4 972 654,60	3 935 970,84
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		14 705 414,78	14 157 678,34
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		14 705 414,78	14 157 678,34

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-06-2017	30-06-2016
Zysk (strata) netto	14 705 414,78	14 157 678,34
<i>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</i>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-76,39	1 288,85
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	19 400 230,00	-8 340 720,01
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-3 686 044,00	1 584 737,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	15 714 109,61	-6 754 694,16
Całkowite dochody ogółem	30 419 524,39	7 402 984,18
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	14 705 414,78	14 157 678,34
akcjonariuszom jednostki dominującej	14 704 688,82	13 937 385,41
udziały niesprawujące kontroli	725,96	220 292,93
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	14 705 414,78	14 157 678,34
akcjonariuszom jednostki dominującej	14 704 688,82	13 937 385,41
udziały niesprawujące kontroli	725,96	220 292,93
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,42	0,40
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,42	0,40
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	30 419 524,39	7 402 984,18
akcjonariuszom jednostki dominującej	30 418 798,43	7 182 691,25
udziały niesprawujące kontroli	725,96	220 292,93
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,87	0,20
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,87	0,20

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJACEJ											
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwy	Fundusz celowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2017r.	3 507 063,40	-3 628,94	-8 923 989,39	35 513 714,68	-	119 696 017,75	60 905 278,22	-9 281 347,11	31 585 894,35	232 999 002,96	2 889 199,54	235 888 202,50
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane								31 585 894,35	-31 585 894,35	-		-
- podział zysku							17 624 446,68	-17 624 446,68		-		-
- podział zysku na dywidendę								-6 814 126,80		-6 814 126,80		-6 814 126,80
- utworzenie kapitału rezerwowego na skup akcji własnych				10 857 864,00			-10 857 864,00			-		-
- skup akcji własnych z kapitału rezerwowego				-10 732 864,00						-10 732 864,00		-10 732 864,00
- utworzenie funduszu celowego					200 000,00		-200 000,00			-		-
- przeznaczenie kapitału zapasowego na fundusz założycielski Fundacji UNITALENT							-100 000,00			-100 000,00		-100 000,00
- zmiana poziomu zaangażowania								-1 060 468,92		-1 060 468,92	257 111,16	-803 357,76
- dochody całkowite		-76,39	15 714 186,00						14 704 688,82	30 418 798,43	725,96	30 419 524,39
30 CZERWCA 2017r.	3 507 063,40	-3 705,33	6 790 196,61	35 638 714,68	200 000,00	126 162 600,43	60 905 278,22	-3 194 495,16	14 704 688,82	244 710 341,67	3 147 036,66	247 857 378,33

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJACEJ											
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto				
01 STYCZNIA 2016r.	3 507 063,40	-4 789,62	-2 008 139,02	513 714,68	143 089 286,85	60 905 278,22	-12 913 098,22	23 563 681,69	216 652 997,98	549 518,62	217 202 516,60	
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	23 563 681,69	-23 563 681,69	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	11 959 012,01	-	-	-11 959 012,01	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	-5 962 007,78	-	-5 962 007,78	-	-5 962 007,78
- utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych	-	-	-	35 000 000,00	-35 000 000,00	-	-	-	-	-	-	-
- objęcie kontroli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-701 991,53	-701 991,53
- utrata kontroli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-90 720,82	-90 720,82
- dochody całkowite	-	1 288,85	-6 755 983,01	-	-	-	-	13 937 385,41	7 182 691,25	220 292,93	7 402 984,18	7 402 984,18
30 CZERWCA 2016r.	3 507 063,40	-3 500,77	-8 764 122,03	35 513 714,68	120 048 298,86	60 905 278,22	-7 270 436,32	13 937 385,41	217 873 681,45	-22 900,80	217 850 780,65	

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	NOTA	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
		30-06-2017	30-06-2016
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto		19 678 069,38	18 093 649,18
II. Korekty razem		11 247 793,20	-96 608 080,58
1. Amortyzacja		4 817 767,57	4 159 285,95
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		1 033 690,75	-1 417 362,04
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		2 588 092,10	570 534,55
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-10 578 743,86	396 727,08
5. Zmiana stanu rezerw		34 304 739,14	2 676 479,47
6. Zmiana stanu zapasów		-34 049 990,33	-8 535 426,22
7. Zmiana stanu należności		4 439 960,34	-58 391 064,34
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		-79 217 445,79	-17 336 027,65
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		97 774 336,67	-4 970 072,64
10. Inne korekty		-871 492,09	445 994,05
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony		-8 993 121,30	-14 207 148,79
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		30 925 862,58	-78 514 431,40
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych		-4 270 169,44	-1 977 556,41
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych		114 110,57	335 982,85
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów		5 660 000,00	2 000 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów finansowych (w tym dopłaty do kapitału)		-	-1 000 000,00
Odsetki otrzymane		859 859,34	2 681 310,24
Pożyczki udzielone		-616 476,00	-13 301 344,00
Pożyczki spłacone		1 047 976,00	15 877 584,93
Pozostałe (w tym realizacja kontraktów terminowych)		3 997 102,48	263 205,38
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		6 792 402,95	4 879 182,99
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli		48 307 235,27	8 217 208,32
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli		-102 911 862,81	-13 452 577,42
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów		-10 734 864,00	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-2 032 063,46	-1 868 507,67
Zapłacone odsetki		-5 072 244,23	-2 490 540,44
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-72 443 799,23	-9 594 417,21
Zmiana netto stanu środków pieniężnych		-34 725 533,70	-83 229 665,62
w tym:			
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym		3 609 367,87	619 132,49
- różnice kursowe		-353 936,77	1 042 176,33
Środki pieniężne na początek okresu		145 922 295,48	126 482 092,97
Środki pieniężne na koniec okresu	4.8	111 196 761,78	43 252 427,35
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania		18 211 972,38	2 034 821,83

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

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

Na dzień 30.06.2017 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment S.A., OOO StrojIMP, UNEX Costruction Sp. z o.o., Budrex-Kobi Sp. z o.o., Seljedalen AS, Lovsethvegen 4 AS, Monday Palacza Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k., Idea Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o. Sp. k., UDM Sp. z o.o., UDM 2 Sp. z o.o., Lykke Sp. z o.o., Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k., Unigo Sp. z o.o., UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty), GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A., G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A., Unibalaton Sp. z o.o., Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A., Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A., Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A., Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Smart City Sp. z o.o. Sp.k, Monday Development S.A., Bukowska Sp. z o.o., Kosmonautów Sp. z o.o., Osiedle Idea Sp. z o.o., Osiedle Marywilska Sp. z o.o., Monday Sotacz Sp. z o.o..

Schemat składu Grupy UNIBEP zamieszczono poniżej.

Zmiany w strukturze Grupy UNIBEP w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione zostały w pkt. 5.1. Sprawozdania Zarządu UNIBEP S.A. z działalności Grupy oraz w pkt.2.4. niniejszego sprawozdania.

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

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

OKRES PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skrócone sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2016 do 30 czerwca 2016 a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2016 roku.

Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządziły jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy wskazane powyżej.

Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

- Leszek Marek Gołąbicki - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Marcin Piotr Drobek - Wiceprezes Zarządu
- Jan Piotrowski – Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:

- 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)

Biegli Rewidenci

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Al. Jana Pawła II 22
00-133, Warszawa

ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Skład akcjonariatu przedstawia poniższa tabela*:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszek	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 Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
Free Float	9 059 355	905 935,50	25,83%
Akcje własne	1 000 000	100 000,00	2,85%
RAZEM	35 070 634	3 507 063,40	100%

*stan wg. wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

SPÓŁKI POWIĄZANE:

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontrol/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	60 555 486,00	97,63%	97,63%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 724,20	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01-07-2015	8 000 150,00	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	23-09-2015	6 493 178,84	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	10-08-2011	10 000,00	97,63%	97,63%
Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	10-08-2011	4 494 000,00	97,63%**)	97,63%***)
Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	09-09-2011	25 000,00	48,82%	48,82%
Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	09-09-2011	2 340 000,00	95,68%***)	48,82%***)
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	06-06-2012	15 000,00	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	06-06-2012	53 583 300,00	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	28-06-2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	31-08-2012	6 670 000,00	97,63%**)	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	26-10-2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna	metoda pośrednio	11-09-2012	75 929 004,62	97,63%	97,63%
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	18-05-2010	5 987 062,99	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	22-06-2011	11 060 417,93	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	08-08-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	03-10-2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pośrednio	03-10-2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%

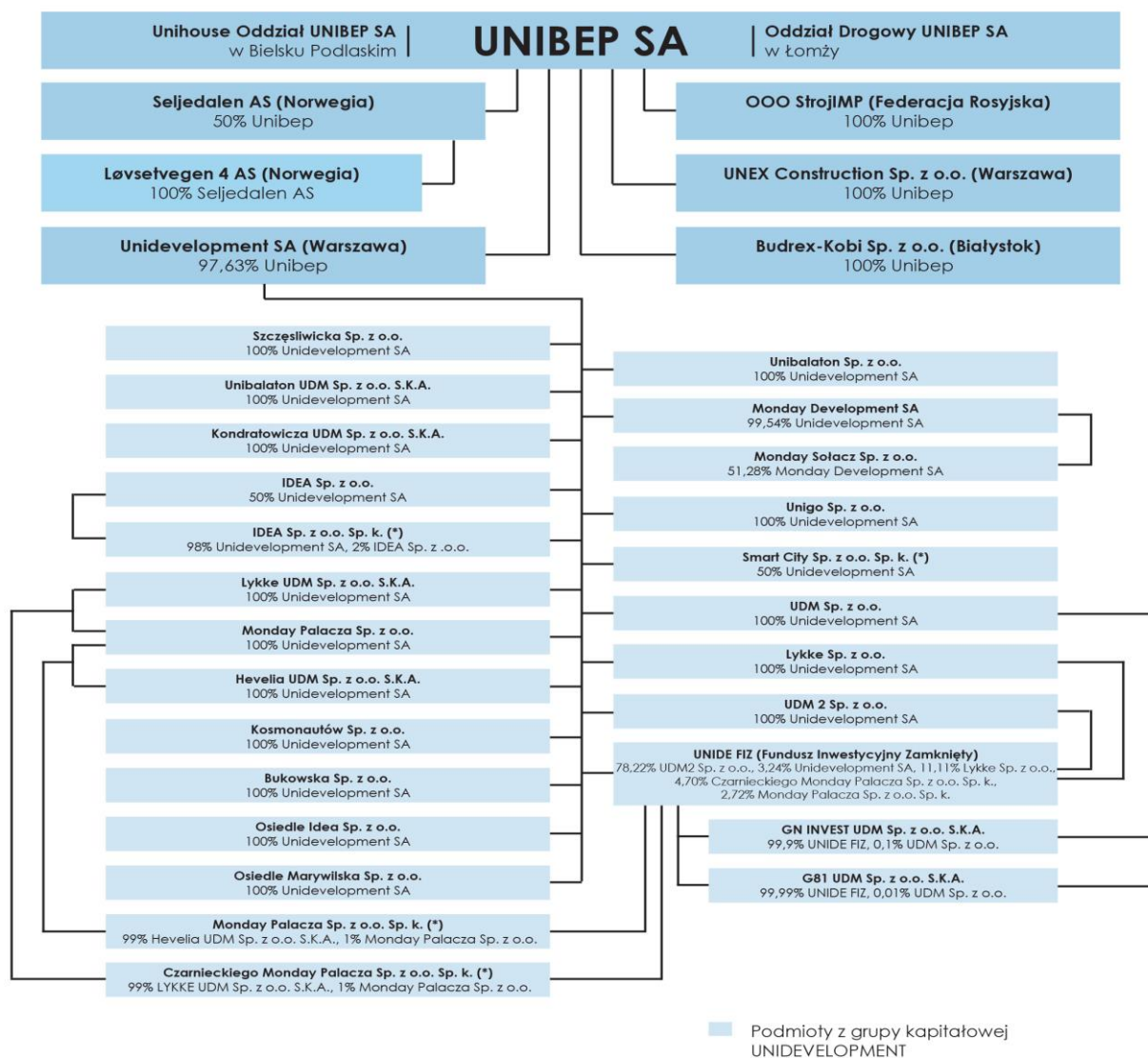
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-06-2015	5 370 000,00	48,82%**)	0%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05-01-2016	2 229 790,65	97,18%	97,18%
Bukowska Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Kosmonautów Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp z .o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14-07-2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-12-2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
Monday Sotacz Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	27-10-2016	244 750,00	44,83%	44,83%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

GRAFICZNA PREZENTACJA GRUPY KAPITAŁOWEJ



* Udział wspólnika w zyskach i stratach sp. k. zgodnie z umową spółki komandytowej

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Zarząd Spółki dominującej oświadcza także, że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (tj. Dz. U. z 2014 r, poz. 133 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd Spółki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 316 z dnia 16 maja 2017 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. Zgodność z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2017 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2016 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego za 2016 rok.

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

Zmiany do istniejących standardów zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2017 rok

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe nie wystąpiły zmiany do istniejących standardów, które zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, oraz które miałyby wejść w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2017 rok.

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 nowe standardy zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE przy czym nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Analiza wpływu MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” na sprawozdanie finansowe Grupy nie została zakończona. Według szacunków Grupy pozostałe wymienione wyżej standardy i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych

nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczenia podatku dochodowego” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

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

Analiza wpływu MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” na sprawozdanie finansowe Grupy nie została zakończona.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

W trakcie 2017 Grupa dokonała korekty w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dotyczącej prezentowania aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Zmiana dotyczy skompensowania aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Zdaniem Zarządu taka prezentacja w sposób bardziej rzetelny przedstawia pozycje bilansu.

W zatwierdzonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku, oraz w sprawozdaniu za I kwartał 2017 roku Grupa zaprezentowała aktywa i rezerwę w pełnej wysokości. Zgodnie z przyjętą zmianą Grupa w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu zaprezentowała w/w zmianę pomniejszając tym samym sumę bilansową o 29 347 118,00 zł. roku 2016 i 28 272 678,00zł. w I kwartale 2017r.

W tabeli poniżej został przedstawiony wpływ zmiany na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudeń 2016 roku i I kwartał 2017 roku.

	31-12-2016		31-03-2017	
	BYŁO	JEST	BYŁO	JEST
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63 026 260,00	37 587 371,00	62 536 478,00	37 788 874,00
Aktywa trwałe razem	224 398 979,97	198 960 090,97	215 835 983,42	191 088 379,42
AKTYWA RAZEM	1 069 615 368,59	1 044 176 479,59	1 005 343 415,27	980 595 811,27
PASYWA				
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	29 347 118,00	3 908 229,00	28 272 678,00	3 525 074,00
Zobowiązania długoterminowe razem	182 186 819,41	156 747 930,41	169 960 846,96	145 213 242,96
PASYWA RAZEM	1 069 615 368,59	1 044 176 479,59	1 005 343 415,27	980 595 811,27

2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2016 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2016 rok.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

2.3. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji nie uległy zmianie w stosunku do prezentowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy UNIBEP za 2016 rok.

2.4. Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

Istotne zmiany, które nastąpiły w I półroczu 2017r:

1. Monday Development S.A. W wyniku transakcji sprzedaży 350 000 akcji z dnia 10.03.2017r. Unidevelopment S.A. posiadał 9 650 000 akcji Spółki, stanowiących 89,45% kapitału. Po dokonaniu kolejnej transakcji 24.03.2017r. Unidevelopment S.A. posiadał 9 659 670 akcji Spółki, stanowiących 89,54% kapitału zakładowego. Dnia 25.04.2017 r. Unidevelopment S.A. nabyła kolejne 1.078.815 akcji. Po dokonaniu tych transakcji Unidevelopment S.A. posiada na dzień 30.06.2017 r. 10 738 485 akcji Spółki, stanowiących 99,54% kapitału zakładowego.
2. Smart City Sp. z o.o. Sp.k. W dniu 23.02.2017r. nastąpił zwrot wkładów dla Unidevelopment S.A. od Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 5 660 000,00 zł. Na dzień 30.06.2017r. wniesiony wkład to 5 370 000,00 złotych
3. Fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. W 2017r. powiększył się krąg inwestorów o Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k., Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k. Inwestorami w funduszu na 30.06.2017r są: Unidevelopment S.A. , UDM2 Sp. z o.o. , Lykke Sp. z o.o., Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k., Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.
4. Osiedle Marywilska Sp. z o.o. - w dniu 10.02.2017 r. nastąpiła zmiana nazwy spółki z MPB Marywilska Sp. z o.o. na Osiedle Marywilska Sp. z o.o.

2.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy.

2.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości lub cykliczności działalności została podana w punkcie 4.2. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2017.

2.7. Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i kalkulacji wycen dla okresu bieżącego i porównywalnego oraz zasad stosowanych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2016.

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

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

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok.

Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2017		31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	210 496 199,71	49 803 903,87	198 960 090,97	44 972 895,79
Aktywa obrotowe	841 582 635,98	199 120 462,79	845 216 388,62	191 052 529,07
Aktywa razem	1 052 078 835,69	248 924 366,66	1 044 176 479,59	236 025 424,86
Kapitał własny	247 857 378,33	58 643 648,01	235 888 202,50	53 320 118,11
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	804 221 457,36	190 280 718,65	808 288 277,09	182 705 306,76
Pasywa razem	1 052 078 835,69	248 924 366,66	1 044 176 479,59	236 025 424,86

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2017 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2265 PLN/EUR.

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Za okres od 01-01-2017 do 30-06-2017		Za okres od 01-01-2016 do 30-06-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	662 695 802,94	156 023 874,12	495 183 577,88	113 042 706,97
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10 508 466,36	2 474 093,88	6 366 964,49	1 453 478,94
Koszty sprzedanych produktów i usług	625 004 104,01	147 149 810,24	462 718 940,44	105 631 535,31
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	10 367 295,22	2 440 856,81	6 361 758,91	1 452 290,59
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	37 832 870,07	8 907 300,95	32 469 843,02	7 412 360,01
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13 590 014,79	3 199 607,95	15 472 727,07	3 532 182,87
Zysk (strata) brutto	19 678 069,38	4 632 968,26	18 093 649,18	4 130 498,61
Zysk (strata) netto	14 705 414,78	3 462 215,66	14 157 678,34	3 231 977,71
Całkowite dochody ogółem	30 419 524,39	7 161 916,56	7 402 984,18	1 689 986,12

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2474 PLN/EUR.

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Za okres 01-01-2017 do 30-06-2017		Za okres 01-01-2016 do 30-06-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	30 925 862,58	7 281 127,89	-78 514 431,40	-17 923 623,19
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	6 792 402,95	1 599 190,79	4 879 182,99	1 113 841,57
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-72 443 799,23	-17 056 034,10	-9 594 417,21	-2 190 256,18
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-34 725 533,70	-8 175 715,43	-83 229 665,62	-19 000 037,81
F. Środki pieniężne na początek okresu	145 922 295,48	32 984 244,01	126 482 092,97	29 680 181,38
G. Środki pieniężne na koniec okresu	111 196 761,78	26 309 419,56	43 252 427,35	9 773 455,51

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2017r.-30.06.2017r., 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 4,2474 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2016 roku, tj. kurs 4,4240 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2017 roku, tj. kurs 4,2265 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2016r.-30.06.2016r., 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 4,3805 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2015 roku, tj. kurs 4,2615 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2016 roku, tj. kurs 4,4255 PLN/EUR.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4.1. Rzeczowe aktywa trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
Środki trwałe	77 846 124,43	77 967 962,89
- grunty	7 203 525,76	7 212 991,66
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	39 108 993,55	39 214 832,96
- urządzenia techniczne i maszyny	20 670 875,44	21 422 689,46
- środki transportu	8 097 193,52	7 284 086,74
- inne środki trwałe	2 765 536,16	2 833 362,07
Środki trwałe w budowie	1 566 537,87	468 610,59
RAZEM	79 412 662,30	78 436 573,48

WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii łądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2017 r.	7 283 985,85	49 386 079,08	43 775 845,65	18 539 018,76	6 375 271,17	468 610,59	125 828 811,10
Zwiększenia(z tytułu)	-	663 577,40	1 389 949,71	2 034 387,31	311 156,95	1 884 944,08	6 284 015,45
- zakup	-	-	499 580,44	53 815,32	295 217,21	1 884 944,08	2 733 557,05
- leasing	-	-	821 721,60	1 941 720,00	-	-	2 763 441,60
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	122 527,99	68 647,67	38 851,99	15 939,74	-	245 967,39
- korekta konsolidacyjna środki trwałe w budowie	-	541 049,41	-	-	-	-	541 049,41
Zmniejszenia	-	-	346 000,00	516 010,75	12 013,00	787 016,80	1 661 040,55
- sprzedaż	-	-	342 500,00	428 170,50	10 383,00	-	781 053,50
- likwidacja i inne	-	-	3 500,00	87 840,25	1 630,00	-	92 970,25
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	787 016,80	787 016,80
WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2017 r.	7 283 985,85	50 049 656,48	44 819 795,36	20 057 395,32	6 674 415,12	1 566 537,87	130 451 786,00
UMORZENIE 01.01.2017 r.	70 994,19	10 171 246,12	22 320 039,19	11 250 272,02	3 541 909,10	-	47 354 460,62
Umorzenie za okres							
Zwiększenia	9 465,90	769 416,81	2 141 447,07	1 149 489,40	378 982,85	-	4 448 802,03
- korekta konsolidacyjna amortyzacja	-	17 374,35	-	-	-	-	17 374,35
- amortyzacja bieżąca	9 465,90	752 042,46	2 141 447,07	1 149 489,40	378 982,85	-	4 431 427,68
Zmniejszenia:	-	-	345 683,34	444 219,61	12 013,00	-	801 915,95
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	345 683,34	444 219,61	12 013,00	-	801 915,95
UMORZENIE 30.06.2017 r.	80 460,09	10 940 662,93	24 115 802,92	11 955 541,81	3 908 878,95	-	51 001 346,70
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2017 r.	7 212 991,66	39 214 832,96	21 455 806,46	7 288 746,74	2 833 362,07	468 610,59	78 474 350,48
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2017 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.06.2017 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2017 r.	7 212 991,66	39 214 832,96	21 422 689,46	7 284 086,74	2 833 362,07	468 610,59	78 436 573,48
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 30.06.2017 r.	7 203 525,76	39 108 993,55	20 670 875,44	8 097 193,51	2 765 536,17	1 566 537,87	79 412 662,30

WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2016 r.	6 869 472,61	47 272 182,80	41 425 787,39	17 315 246,51	5 855 703,09	6 082,54	118 744 474,94
Zwiększenia (z tytułu)	-	-	1 877 605,83	1 247 564,43	535 682,09	443 419,02	4 104 271,37
- zakup	-	-	679 516,03	39 600,00	255 376,32	443 419,02	1 417 911,37
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	157 635,27	-	157 635,27
- leasing	-	-	1 198 089,80	1 207 964,43	122 670,50	-	2 528 724,73
Zmniejszenia	-	-	422 895,57	611 781,06	461 926,38	157 635,27	1 654 238,28
- sprzedaż	-	-	9 177,00	347 702,55	441 049,54	-	797 929,09
- likwidacja i inne	-	-	413 718,57	264 078,51	20 876,84	-	698 673,92
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	157 635,27	157 635,27
WARTOŚĆ BRUTTO 30.06.2016 r.	6 869 472,61	47 272 182,80	42 880 497,65	17 951 029,88	5 929 458,80	291 866,29	121 194 508,03
UMORZENIE 01.01.2016 r.	52 062,45	9 054 710,89	19 496 839,31	10 745 255,61	3 355 566,94	-	42 704 435,20
Umorzenie za okres							
Zwiększenia	9 465,84	727 057,15	1 912 537,06	963 127,60	320 775,51	-	3 932 963,16
- amortyzacja bieżąca	9 465,84	727 057,15	1 912 537,06	963 127,60	320 775,51	-	3 932 963,16
Zmniejszenia:	-	-	399 462,03	604 789,16	284 018,00	-	1 288 269,19
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	399 462,03	604 789,16	284 018,00	-	1 288 269,19
UMORZENIE 30.06.2016 r.	61 528,29	9 781 768,04	21 009 914,34	11 103 594,05	3 392 324,45	-	45 349 129,17
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.	6 817 410,16	38 217 471,91	21 928 948,08	6 569 990,90	2 500 136,15	6 082,54	76 040 039,74
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2016 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.06.2016 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.	6 817 410,16	38 217 471,91	21 895 831,08	6 565 330,90	2 500 136,15	6 082,54	76 002 262,74
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 30.06.2016 r.	6 807 944,32	37 490 414,76	21 837 466,31	6 842 775,83	2 537 134,35	291 866,29	75 807 601,86

Na dzień 30.06.2017r. na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 27.830.478,09 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, gwarancji i innych zobowiązań do wysokości 24.359.402,00 zł. Na dzień 30.06.2017r. wykorzystanie kredytów i innych zobowiązań wyniosło 16.052.026,07 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 19.876.057,42 zł. W związku ze spłatą przez UNIBEP S.A. kredytu uruchomiono procedurę zwolnienia zabezpieczenia na środkach trwałych, wartość zabezpieczenia podlegająca zwolnieniu 8.438.842,00 zł.

Na dzień 31.12.2016r. na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 71.050.810,30 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów i gwarancji do wysokości 45.383.402,00 zł oraz zabezpieczenia spłaty zobowiązań za przekształcenie wieczystego użytkowania. Na dzień 31.12.2016r. wykorzystanie kredytów wyniosło 6.851.359,27 zł, natomiast zobowiązanie z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania 729.809,34 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 45.505.303,16 zł. Po dniu bilansowym uwolniono hipotekę o wartości zabezpieczenia 31.787.332,29 zł., wartość netto środków trwałych objętych tym zabezpieczeniem na 31.12.2016r. – 16.005.585,63 zł. Ponadto w związku z całkowitą spłatą kredytu o łącznym limicie 4.536.000,00 zł., przygotowano wniosek o zwolnieniu zabezpieczenia na kwotę 11.883.000,00 zł., wartość netto środków trwałych zgłoszona do zwolnienia – 7.109.704, 29 zł.

4.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
Koszty zakończonych prac rozwojowych	160 048,97	202 690,01
Wartość firmy i znak firmowy	15 765 857,21	15 762 661,71
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 911 820,93	2 893 970,73
- oprogramowanie komputerowe	2 621 002,72	2 563 472,68
- inne wartości niematerialne w tym licencje	290 818,21	330 498,05
WN w budowie	759 426,55	130 824,76
RAZEM	19 597 153,66	18 990 147,21

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 30-06-2016
Wartość brutto na początek okresu	21 234 625,02	10 755 956,53
- w tym: WN w budowie	130 824,76	1 359 090,20
Zwiększenia	916 009,55	8 915 603,28
- zakup	284 212,26	559 645,04
- zakup na WN w budowie	628 601,79	276 335,34
- rozliczenie potęczenia	3 195,50	8 079 622,90
Zmniejszenia	-	50 000,00
- inne korekty	-	50 000,00
Wartość brutto na koniec okresu	22 150 634,57	19 621 559,81
- w tym: WN w budowie	759 426,55	1 585 425,54
Umorzenie na początek okresu	2 244 477,81	1 906 431,70
Umorzenie za okres	309 003,10	153 361,09
Zwiększenia	309 003,10	153 361,09
- amortyzacja bieżąca	309 003,10	153 361,09
Umorzenie na koniec okresu	2 553 480,91	2 059 792,79
Wartość netto na koniec okresu	19 597 153,66	17 561 767,02

4.3. Prawo wieczystego użytkowania gruntów

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 30-06-2016
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	3 833 847,02	2 828 154,95
Zwiększenia:	641 696,07	1 005 692,07
- zakup	641 696,07	1 005 692,07
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	4 475 543,09	3 833 847,02
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	1 407 261,59	1 256 787,63
Umorzenie za okres	81 140,46	72 961,70
Zwiększenia:	81 140,46	72 961,70
- amortyzacja bieżąca	81 140,46	72 961,70
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	1 488 402,05	1 329 749,33
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	2 987 141,04	2 504 097,69

4.4. Zapasy

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
Materiały	24 339 826,07	22 992 701,93
Półprodukty i produkty w toku	112 190 746,30	61 545 637,93
Produkty gotowe	35 374 852,70	46 266 344,94
Towary	90 244 607,81	97 455 472,01
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	262 150 032,88	228 260 156,81
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	844 290,79	1 004 405,05
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	261 305 742,09	227 255 751,76

Wartość zapasów na dzień 30.06.2017 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 91 513 078,29 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 100% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 30.06.2017 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wyniosło 7 386 733,78 zł.

Do dnia 30.06.2017 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 11 844 063,81 zł.

W okresie 01.01.2017-30.06.2017r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 21 464 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
Należności z tytułu dostaw i usług	235 895 082,68	252 877 530,14
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 520 717,58	8 877 047,77
Inne należności niefinansowe	4 241 709,64	2 789 763,89
Inne należności finansowe	5 400,00	50 000,00
Zaliczki udzielone na dostawy, w tym:	27 626 386,88	14 553 434,53
- na zakup środków trwałych	-	16 843,71
- na zakup towarów, materiałów i usług	27 626 386,88	14 536 590,82
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	272 289 296,78	279 147 776,33
Odpisy aktualizujące wartość należności	21 695 334,34	22 636 233,23
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	293 984 631,12	301 784 009,56

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	113 247 153,85	110 677 229,79
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	91 820 017,24	89 628 866,47
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 441 058,63	3 957 320,42
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	70 310,87	507 950,25
e) powyżej 1 roku	130 310,86	120 000,00
f) należności przeterminowane (brutto)	48 566 434,81	68 307 265,68
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	255 275 286,26	273 198 632,61
g) odpisy aktualizujące wartość należności	19 380 203,58	20 321 102,47
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	235 895 082,68	252 877 530,14

Należności z tytułu dostaw i usług z reguły nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30-90-dniowy termin płatności.

Na 30 czerwca 2017 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 19 380 203,58 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze szczegółowej analizy ryzyka

spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat jako pozostałe przychody lub pozostałe koszty operacyjne.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	15 340 790,91	33 236 264,53
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 102 110,16	2 482 635,84
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 333 913,53	3 288 896,80
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 696 140,34	3 322 011,21
e) powyżej 1 roku	26 093 479,87	25 977 457,30
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	48 566 434,81	68 307 265,68
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	19 380 203,58	20 321 102,47
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	29 186 231,23	47 986 163,21

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

- na dzień bilansowy 30.06.2017r. od dwóch kontrahentów należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiły 17,50% i 17,11% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31.12.2016r. od dwóch kontrahentów należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiły 12,23% i 10,77% stanu należności na ten dzień;

4.6. Odpisy aktualizujące

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 30-06-2016
Stan na początek okresu	26 786 952,16	21 620 953,48
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	1 004 405,05	771 767,94
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 636 233,23	18 129 871,66
- pożyczki	405 645,82	405 645,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 614 991,06	1 614 991,06
- środki pieniężne	1 087 900,00	660 900,00
a) zwiększenia	57 965,19	2 365 471,01
- zapasy	-	22 122,90
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	57 965,19	1 883 348,11
- środki pieniężne	-	460 000,00
b) zmniejszenia	2 329 060,43	3 825 703,48
- zapasy	160 114,26	37 013,76
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	998 864,08	3 788 689,72
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 120 082,09	-
- środki pieniężne	50 000,00	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	24 515 856,92	20 160 721,01
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	844 290,79	756 877,08
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 695 334,34	16 224 530,05
- pożyczki	405 645,82	405 645,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	494 908,97	1 614 991,06
- środki pieniężne	1 037 900,00	1 120 900,00

4.7. Aktywa /zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut, Spółka zawiera walutowe kontrakty terminowe typu forward. UNIBEP S.A. od 2013 roku rozlicza instrumenty zabezpieczające zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. Na dzień 30.06.2017r. wartość wyceny forwardów wykazana w aktywach finansowych wyniosła 8 744 799,96zł., w okresie porównywalnym na dzień 31.12.2016r. wartość wyceny forwardów wykazana w zobowiązaniach wynosiła 9 439 812,49zł.

W celu zabezpieczenia ryzyka zmiany stopy procentowej UNIBEP S.A. zawarł transakcje typu IRS. W maju 2017 wygasła transakcja zabezpieczająca kredyt inwestycyjny na budowę hali Unihouse, w czerwcu 2017 zawarliśmy transakcję zabezpieczającą spłaty odsetek od obligacji serii D. Zabezpieczenie dotyczy obligacji serii D. Wartość wyceny transakcji IRS w zobowiązaniach finansowych na dzień 30.06.2017r. wynosi 18 924,45 zł., a w okresie porównywalnym na dzień 31.12.2016 r. wynosiła 1 958,47 zł.

4.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2017-06-30	2016-06-30
Środki pieniężne w banku i kasie	119 204 589,21	48 373 979,18
w tym:		
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	353 936,77	- 1 042 176,33
- odpis aktualizujący środki pieniężne	-	1 120 900,00
Kredyty w rachunku bieżącym	- 8 361 764,20	- 5 200 275,50
RAZEM:	111 196 761,78	43 252 427,35

W 2017 roku Grupa zmieniła, na jej zdaniem właściwszą, prezentację odpisów dotyczących środków pieniężnych. Zmiana dotyczy środków pieniężnych wykazanych w roku 2016 jako odpis aktualizujący, zaś w 2017 roku jako inne korekty.

4.9. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:	2 180 790,57	2 154 592,54
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	1 678 487,67	1 619 041,81
- ubezpieczenia OC, ubezpieczenie mienia	20 209,24	25 610,67
- certyfikaty	343 196,05	385 048,86
- pozostałe	138 897,61	124 891,20
b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:	93 750,00	131 250,00
- prowizje-emisja obligacji	93 750,00	131 250,00
RAZEM	2 274 540,57	2 285 842,54

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:	3 748 565,46	2 240 659,07
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	1 595 319,45	959 861,89
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	314 354,32	320 908,93
- prenumerata, abonament, energia	42 348,61	12 380,48
- certyfikaty	113 688,26	113 336,53
- pozostałe	1 682 854,82	834 171,24
b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych:	90 000,00	114 721,92
- prowizje-emisja obligacji	90 000,00	114 721,92
c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:	1 885 684,51	10 639 240,34
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	1 885 684,51	10 639 240,34
RAZEM	5 724 249,97	12 994 621,33

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	211 002,91	214 767,04
- prawo wieczystego użytkowania	211 002,91	214 767,04
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	109 818 244,51	19 276 817,04
- leasing zwrotny	-	126 575,80
- prawo wieczystego użytkowania	45 755,40	55 149,72
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	109 772 489,11	19 095 091,52

4.10. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 30.06.2017
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	20 000,00 zł	31.10.2011	0,00 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	30.06.2013	0,00 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00 zł	31.12.2017	4 492 217,83 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	3 200 000,00 NOK / 1 417 600,00 zł	30.09.2017	1 522 478,22 zł
Seljedalen AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 215 000,00 zł	17.09.2017	2 340 816,67 zł
Seljedalen AS	11.12.2015	154 690,00 NOK / 68 527,67 zł	30.09.2017	74 847,62 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 215 000,00 zł	30.06.2017	2 341 402,67 zł
Lovsetwegen	30.03.2016	650 000,00 NOK / 287 950,00 zł	15.03.2018	298 866,18 zł
Lovsetwegen	17.08.2016	400 000,00 NOK / 177 200,00 zł	30.09.2017	182 252,56 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	30.09.2015	4 089 385,92 zł	31.12.2017	4 348 882,04 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary S.K.	pożyczki udzielane od 24.11.2014 do 14.10.2015	2 565 000,00 zł	31.12.2017 dla wszystkich pożyczek	850 280,85 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 S.K.A.	30.09.2015	3 149 581,85 zł	31.12.2017	3 581 374,95 zł
Monday Management Sp. z o.o. S.K.A.	15.01.2016	500 000,00 zł	31.12.2017	167 361,79 zł
Strzeszyn S.K.A.	29.02.2016	500 000,00 zł	31.12.2017	428 098,31 zł
				20 628 879,69 zł

W 2017 roku nie utworzono odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek. Na 30.06.2017r. wartość pożyczek objętych odpisem wynosi 405 645,82 zł.

Na 30.06.2017r. pożyczki udzielone wynosiły: krótkoterminowe 20 628 879,69 zł., długoterminowe 0,00 zł.

4.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
DŁUGOTERMINOWE	39 075 082,06	111 073 373,73
- zobowiązania z tytułu kredytów	1 898 974,97	41 927 222,94
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 783 511,35	7 436 914,02
- zobowiązania z tytułu obligacji	29 373 671,29	60 611 044,00
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	18 924,45	-
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	-	1 098 192,77
KRÓTKOTERMINOWE	57 692 534,20	46 635 549,19
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	8 361 764,20	5 132 869,84
- zobowiązania z tytułu kredytów	14 354 173,30	2 100 526,46
- zobowiązania z tytułu pożyczek	11,34	11,34
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 704 070,94	3 363 093,18
- zobowiązania z tytułu obligacji	31 272 514,42	27 695 470,18
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	1 958,47
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	-	8 341 619,72
RAZEM	96 767 616,26	157 708 922,92

4.12. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 30-06-2016
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	1 272 103,24	1 236 462,00
- odprawy emerytalne	1 126 135,58	1 149 577,00
- odprawy rentowe	145 967,66	86 885,00
a) zwiększenia	110 688,85	80 151,48
- odprawy emerytalne	94 459,40	75 119,48
- odprawy rentowe	16 229,45	5 032,00
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	1 382 792,09	1 316 613,48
- odprawy emerytalne	1 220 594,98	1 224 696,48
- odprawy rentowe	162 197,11	91 917,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 30-06-2016
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	-	-
a) zwiększenia	17 976 295,01	-
- naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	17 976 295,01	-
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	17 976 295,01	-
- naprawy gwarancyjne	17 976 295,01	-

W 2017 roku nastąpiła zmiana szacunku w stosunku do poprzedniego roku w zakresie podziału i wykorzystania w czasie rezerw na naprawy gwarancyjne.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 30-06-2016
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	131 875,98	95 157,00
- odprawy emerytalne	114 185,05	80 626,00
- odprawy rentowe	17 690,93	14 531,00
a) zwiększenia	42 949,10	49 871,52
- odprawy emerytalne	41 816,18	48 618,00
- odprawy rentowe	1 132,92	1 253,52
b) wykorzystanie	32 825,84	68 800,00
- odprawy emerytalne	32 825,84	68 800,00
c) rozwiązanie	112 921,52	-
- odprawy emerytalne	112 921,52	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	29 077,72	76 228,52
- odprawy emerytalne	10 253,87	60 444,00
- odprawy rentowe	18 823,85	15 784,52

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 30-06-2016
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	141 491 095,81	100 236 408,33
- świadczenia pracownicze	16 347 386,70	15 269 181,39
- naprawy gwarancyjne	25 908 167,36	21 973 856,64
- koszty podwykonawców	87 099 754,89	59 250 312,76
- zobowiązania	9 965 242,46	1 817 460,29
- koszty pozostałe	2 170 544,40	1 925 597,25
a) zwiększenia	269 257 089,57	106 953 139,46
- świadczenia pracownicze	5 522 329,17	3 236 056,52
- naprawy gwarancyjne	4 354 242,58	3 555 538,53
- koszty podwykonawców	257 919 517,70	95 725 544,29
- zobowiązania	323 287,13	3 498 979,67
- koszty pozostałe	1 137 712,99	937 020,45
b) wykorzystanie	231 274 197,02	102 726 960,73
- świadczenia pracownicze	10 086 475,12	9 326 914,13
- naprawy gwarancyjne	1 740 453,52	2 051 520,67
- koszty podwykonawców	216 982 579,25	88 925 404,34
- zobowiązania	111 076,43	370 714,08
- koszty pozostałe	2 353 612,70	2 052 407,51
c) rozwiązanie	17 976 295,01	300 000,00
- świadczenia pracownicze	-	300 000,00
- naprawy gwarancyjne- prezentacja w długoterminowych	17 976 295,01	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	161 497 693,35	104 162 587,06
- świadczenia pracownicze	11 783 240,75	8 878 323,78
- naprawy gwarancyjne	10 545 661,41	23 477 874,50
- koszty podwykonawców	128 036 693,34	66 050 452,71
- zobowiązania	10 177 453,16	4 945 725,88
- koszty pozostałe	954 644,69	810 210,19

4.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
- z tytułu dostaw i usług	187 751 953,47	260 641 784,95
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	19 711 236,31	9 360 699,24
- z tytułu wynagrodzeń	2 646 789,17	2 225 780,84
- zaliczki otrzymane na dostawy	68 572 438,47	82 663 659,38
- inne, w tym:	20 671 868,30	11 710 282,56
• niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	8 139 184,57	5 204 120,69
- fundusze specjalne	147 221,66	79 323,15
RAZEM	299 501 507,38	366 681 530,12

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	109 889 799,97	120 875 561,04
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	33 862 965,89	76 322 488,21
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	530 983,29	4 657 207,48
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	12 090,00	0,00
e) powyżej 1 roku	674 361,36	24 180,00
zobowiązania przeterminowane	42 781 752,96	58 762 348,22
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	187 751 953,47	260 641 784,95

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	37 755 187,54	55 607 662,64
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 900 024,06	1 651 416,39
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	178 497,85	701 519,21
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	115 341,77	103 552,59
e) powyżej 1 roku	832 701,74	698 197,39
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	42 781 752,96	58 762 348,22

4.14. Odroczonego podatek dochodowy

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

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	31-12-2016	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2017
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	25 830 667,36	2 113 790,06	-	27 944 457,42
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	18 454 491,54	-	4 355 752,81	14 098 738,73
Rezerwa na koszty podwykonawców	89 792 695,77	42 478 056,34	-	132 270 752,11
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	36 293 952,24	-	7 375 868,20	28 918 084,04
Rezerwa na straty	48 141 835,29	26 056 859,67	-	74 198 694,96
Produkcja niezakończona podatkowo	53 662 458,66	17 752 016,14	-	71 414 474,80
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 316 409,84	2 851 371,74	-	4 167 781,58
Dyskonto należności	2 026 535,91	454 136,48	-	2 480 672,39
Odpis na zapasy i inne aktywa	10 542 745,40	-	152 149,07	10 390 596,33
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	11 371 393,45	10 490 565,57	-	21 861 959,02
Wycena instrumentów pochodnych	5 922 615,08	-	3 991 608,93	1 931 006,15
Koszty nabycia udziałów	829 986,00	44 520,05	-	874 506,05
Nieopłacone odsetki, wycena kredytów, pożyczek, obligacji i weksli	939 524,40	-	290 562,79	648 961,61
Pozostałe tytuły	1 588 661,01	223 105,63	-	1 811 766,64
Suma ujemnych różnic przejściowych	306 713 971,95	102 464 421,68	16 165 941,80	393 012 451,83
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	58 275 652,00	19 468 243,00	3 071 526,00	74 672 369,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	2 660 881,00	-	2 660 881,00	-
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	343 131,35	-	-	343 131,35
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	10 655 430,04	-	10 655 430,04	-
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	2 089 727,00	-	2 024 532,00	65 195,00
DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	31-12-2016	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2017
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	90 514 027,26	23 354 556,84	-	113 868 584,10
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	4 467 172,37	-	167 531,99	4 299 640,38
Dyskonto zobowiązań	5 429 040,78	1 190 864,82	-	6 619 905,60
Kary naliczone a nie otrzymane	1 401 503,67	-	115 397,31	1 286 106,36
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	2 585 674,95	195 311,82	-	2 780 986,77
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 638 216,10	-	7 531 214,49	107 001,61
Odsetki nieotrzymane, wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli, certyfikatów	3 323 501,33	257 975,80	-	3 581 477,13
Wycena instrumentów pochodnych	7 136 274,18	-	5 153 555,55	1 982 718,63
Zyski w spółkach komandytowych wycenianych metodą praw własności	-	11 687 512,39	-	11 687 512,39
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	19 140 075,02	599 681,57	-	19 739 756,59
Suma dodatnich różnic przejściowych	141 635 485,66	37 285 903,24	12 967 699,34	165 953 689,56
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	26 910 742,00	7 084 324,00	2 463 863,00	31 531 203,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	2 436 376,00	-	-	2 436 376,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	2 436 376,00	-	-	2 436 376,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	-	8 744 799,96	-	8 744 799,96
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	-	1 661 512,00	-	1 661 512,00

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2015	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2016
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	21 713 857,89	1 691 575,61	-	23 405 433,50
Rezerwa na świadczenia pracownicze	17 120 757,89	-	6 183 089,90	10 937 667,99
Rezerwa na koszty podwykonawców	55 693 010,53	7 617 118,08	-	63 310 128,61
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 987 052,63	25 650 919,38	-	36 637 972,01
Rezerwa na straty	28 994 389,47	10 208 100,42	-	39 202 489,89
Produkcja niezakończona podatkowo	28 448 984,21	8 769 033,23	-	37 218 017,44
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 744 021,05	-	396 398,23	1 347 622,82
Dyskonto należności	1 932 268,42	-	321 612,13	1 610 656,29
Odpis na zapasy i inne aktywa	11 704 778,95	-	970 537,13	10 734 241,82
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	11 723 205,26	1 319 720,92	-	13 042 926,18
Wycena instrumentów pochodnych	888 905,26	3 527 731,46	-	4 416 636,72
Koszty nabycia udziałów	491 984,21	-	4,21	491 980,00
Nieopłacone odsetki, wycena kredytów, pożyczek, obligacji i weksli	313 794,74	259 206,33	-	573 001,07
Pozostałe tytuły	2 425 742,11	-	1 248 274,99	1 177 467,12
Suma ujemnych różnic przejściowych	194 182 752,62	59 043 405,43	9 119 916,59	244 106 241,46
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	36 894 723,00	11 218 250,00	1 732 781,00	46 380 192,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	-	2 660 881,00	-	2 660 881,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	368 383,84	-	-	368 383,84
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	2 092 090,02	8 340 720,01	-	10 432 810,03
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	467 490,00	1 584 737,00	-	2 052 227,00

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2015	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2016
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	47 380 152,63	-	955 964,17	46 424 188,46
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	4 520 021,05	122 359,45	-	4 642 380,50
Dyskonto zobowiązań	4 353 084,21	269 040,08	-	4 622 124,29
Kary naliczone a nie otrzymane	741 031,58	132 210,43	-	873 242,01
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	433 705,26	3 576 502,07	-	4 010 207,33
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	16 515 594,74	6 628 956,71	-	23 144 551,45
Odsetki nieotrzymane, wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli, certyfikatów	2 738 063,16	1 402 138,37	-	4 140 201,53
Wycena instrumentów pochodnych	3 007 194,74	2 543 418,58	-	5 550 613,32
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	14 537 942,11	376 086,59	-	14 914 028,70
Suma dodatnich różnic przejściowych	94 226 789,48	15 050 712,28	955 964,17	108 321 537,59
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	17 903 090,00	2 859 637,00	181 633,00	20 581 094,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zmniejszenie w wyniku utraty kontroli	-	-1 892 553,00	-	-1 892 553,00

Zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok rezerwy z tytułu utraty kontroli oraz korekty lat poprzednich w niniejszym sprawozdaniu zostały zaprezentowane w szczegółowych pozycjach których dotyczyły.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są w ramach każdej ze spółek konsolidowanych metodą pełną per saldo. Na 30.06.2017 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 42 205 646,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 3 097 173,00 zł. Na dzień 31.12.2016 r. odpowiednio: aktywa 37 587 371,00 zł, rezerwa 3 908 229,00 zł.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-30.06.2017	01.01-30.06.2016
Bieżący podatek dochodowy	14 088 029,60	10 743 435,84
Dotyczący roku obrotowego	14 088 029,60	10 441 773,84
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	301 662,00
Odroczony podatek dochodowy	-9 115 375,00	-6 807 465,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-9 115 375,00	-6 807 465,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	4 972 654,60	3 935 970,84
Efektywna stopa podatkowa	25,27%	21,75%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-30.06.2017	01.01-30.06.2016
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	3 686 044,00	-1 584 737,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	3 686 044,00	-1 584 737,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-3 686 044,00	1 584 737,00

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. Nie stwierdzono przedawnienia możliwości odliczenia strat podatkowych w najbliższych latach.

W dniu 30.03.2017 roku UNIBEP S.A. otrzymała z Urzędu Kontroli Skarbowej w Białymstoku wynik kontroli w zakresie CIT za 2011 rok zgodny z dokonaniem przez Spółkę rozliczeniem i tym samym sprawa rozliczenia podatkowego za 2011 rok w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych została zakończona.

W marcu 2017 roku UNIBEP S.A. otrzymała z norweskiego urzędu skarbowego informację o możliwej zmianie rozliczeń podatkowych za lata 2012-2014. Urząd wskazał na możliwe, jego zdaniem, zwiększenie dochodu (podstawy opodatkowania) w Norwegii o kwotę ok. 22 mln NOK. W pierwszych dniach czerwca bieżącego roku została złożona odpowiedź na przedstawioną przez Urząd Skarbowy propozycję rozliczenia podatkowego. Dokument został przygotowany przy współudziale norweskich doradców i kancelarii prawnych. W ocenie Spółki zwiększenie dochodu podatkowego w Norwegii jest nieuzasadnione ze względu m.in. na fakt nieprawidłowego rozpoznania stanu faktycznego skutkującego uznaniem części projektów realizowanych przez UNIBEP w Norwegii za zakład podatkowy oraz nieprawidłowego alokowania w zakresie tych projektów przychodów i kosztów podatkowych na rynku norweskim.

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.

4.15. Długoterminowe kontrakty budowlane

4.15.1. Długoterminowe kontrakty budowlane

UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	30-06-2017	31-12-2016
Planowane przychody z bieżących projektów	2 768 796 361,26	2 483 598 797,14
Planowane koszty z bieżących projektów	2 637 065 624,05	2 349 276 620,63
Planowana marża na bieżących projektach	131 730 737,21	134 322 176,51
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 486 468 750,29	1 098 661 820,22
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 403 596 919,25	1 026 395 447,24
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	82 871 831,04	72 266 372,98
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	48 858 906,17	62 055 803,53
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	37,09%	46,20%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	1 401 518 249,52	1 014 537 175,88
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	113 868 584,81	120 418 596,58
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	28 918 084,04	36 293 952,24
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty	68 572 438,47	82 663 659,38

4.15.2. Zaliczki otrzymane

ZALICZKI OTRZYMANE	30-06-2017	31-12-2016
Zaliczki na realizowane kontrakty	68 572 438,47	82 663 659,38
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej	109 772 489,11	19 095 091,52
Ogółem	178 344 927,58	101 758 750,90

4.16. Kaucje z tytułu umów budowlanych

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2017	31-12-2016
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	43 534 218,48	42 547 415,41
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	41 276 290,85	33 261 394,64
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	84 810 509,33	75 808 810,05
Odpis aktualizacyjny należności z tytułu kaucji	494 908,97	1 614 991,06
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	85 305 418,30	77 423 801,11
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	40 959 898,69	40 279 457,40
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	36 115 786,96	34 593 656,30
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	77 075 685,65	74 873 113,70
STAN Dyskonta	30-06-2017	31-12-2016
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 480 672,39	2 026 535,91
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	7 465 989,38	5 443 116,81

Na 30 czerwca 2017 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 29,36% (dla jednego projektu 19,02%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2016 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 31,64% (dla jednego projektu 13,92%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

4.17. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2017

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	547 073 479,17	57 685 082,29	22 252 841,86	88 680 606,98	-42 487 741,00	673 204 269,30
sprzedaż zewnętrzna	506 151 942,90	56 118 877,56	22 252 841,86	88 680 606,98	-	673 204 269,30
sprzedaż na rzecz innych segmentów	40 921 536,27	1 566 204,73	-	-	-42 487 741,00	-
Koszty sprzedaży	514 111 480,21	61 049 863,94	19 813 378,97	81 198 917,22	-40 802 241,11	635 371 399,23
Zysk brutto ze sprzedaży	32 961 998,96	-3 364 781,65	2 439 462,89	7 481 689,76	-1 685 499,89	37 832 870,07
% zysku brutto ze sprzedaży	6,03%	-5,83%	10,96%	8,44%	3,97%	5,62%
Koszty sprzedaży			x			5 090 256,97
Koszty zarządu						20 076 505,24
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			923 906,93
Zysk z działalności operacyjnej			x			13 590 014,79
Przychody finansowe			x			1 051 387,73
w tym: przychody odsetkowe	144 194,38	5 638,76	130 848,89	146 736,09		427 418,12
instrumenty pochodne	-2 355 291,02			1 226 415,56		-1 128 875,46
Koszty finansowe			x			2 175 082,91
w tym: koszty odsetkowe	1 404 257,74	315 745,03	1 421 607,01	25 206,37		3 166 816,15
instrumenty pochodne	-3 722 984,40			-264 583,39		- 3 987 567,79
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						7 211 749,77
Zysk przed opodatkowaniem			x			19 678 069,38
Podatek dochodowy			x			4 972 654,60
Zysk netto			x			14 705 414,78

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2016

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	376 186 686,86	36 003 510,24	54 168 084,91	67 356 809,68	-32 164 549,32	501 550 542,37
sprzedaż zewnętrzna	345 946 474,42	34 079 173,36	54 168 084,91	67 356 809,68	-	501 550 542,37
sprzedaż na rzecz innych segmentów	30 240 212,44	1 924 336,88	-	-	-32 164 549,32	-
Koszty sprzedaży	353 875 710,53	36 416 410,01	44 860 299,78	66 503 216,77	-32 574 937,74	469 080 699,35
Zysk brutto ze sprzedaży	22 310 976,33	- 412 899,77	9 307 785,13	853 592,91	410 388,42	32 469 843,02
% zysku brutto ze sprzedaży	5,93%	-1,15%	17,18%	1,27%	-1,28%	6,47%
Koszty sprzedaży			x			2 716 999,42
Koszty zarządu						15 659 122,61
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			1 379 006,08
Zysk z działalności operacyjnej			x			15 472 727,07
Przychody finansowe			x			9 941 967,75
w tym: przychody odsetkowe	738 763,23	500,22	1 272 435,72	133 427,82		2 145 126,99
instrumenty pochodne	1 691 824,44			957 803,40		2 649 627,84
Koszty finansowe			x			7 438 288,13
w tym: koszty odsetkowe	236 086,74	396 227,87	2 131 914,44	26 792,51		2 791 021,56
instrumenty pochodne	2 970 384,27			356 500,61		3 326 884,88
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						117 242,49
Zysk przed opodatkowaniem			x			18 093 649,18
Podatek dochodowy			x			3 935 970,84
Zysk netto			x			14 157 678,34

Stan na dzień 30.06.2017

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	353 758 164,54	140 291 724,69	262 685 635,23	115 335 386,45	872 070 910,91
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	180 007 924,78
Razem aktywa	353 758 164,54	140 291 724,69	262 685 635,23	115 335 386,45	1 052 078 835,69
Kapitał własny	-	-	-	-	247 857 378,33
Zobowiązania	382 152 115,75	83 443 725,43	150 524 493,65	101 572 930,67	717 693 265,50
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	86 528 191,86
Razem pasywa	382 152 115,75	83 443 725,43	150 524 493,65	101 572 930,67	1 052 078 835,69
Amortyzacja	1 096 063,93	2 425 649,25	146 313,74	1 167 115,00	4 835 141,92

Stan na dzień 31.12.2016

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	325 956 631,72	141 846 950,62	321 156 833,21	95 542 218,70	884 502 634,25
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	159 673 845,34
Razem aktywa	325 956 631,72	141 846 950,62	321 156 833,21	95 542 218,70	1 044 176 479,59
Kapitał własny	-	-	-	-	235 888 202,50
Zobowiązania	392 041 186,14	77 486 884,24	168 628 943,16	99 514 475,12	737 671 488,66
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	70 616 788,43
Razem pasywa	392 041 186,14	77 486 884,24	168 628 943,16	99 514 475,12	1 044 176 479,59
Amortyzacja	1 678 769,93	4 425 308,04	193 646,47	2 262 978,91	8 560 703,35

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

Informacje o obszarach geograficznych:

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony 30-06-2017	okres zakończony 30-06-2016	stan na dzień 30-06-2017	stan na dzień 31-12-2016
KRAJ	533 951 488,66	413 358 013,19	69 162 597,27	67 497 837,94
EKSPORT, w tym:	139 252 780,64	88 192 529,18	32 834 359,73	32 355 468,18
Skandynawia	88 515 415,49	61 572 744,93	32 558 719,41	32 066 839,63
w tym: Norwegia	73 707 638,39	61 572 744,93	32 558 719,41	32 066 839,63
WNP (Rosja, Białoruś)	50 626 645,87	16 787 349,09	247 995,04	250 881,29
Niemcy	110 719,28	9 832 435,16	19 918,29	37 747,26
Razem	673 204 269,30	501 550 542,37	101 996 957,00	99 853 306,12

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

Grupa w okresie od 01 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017 roku uzyskała od dwóch klientów przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość:

Klienta	Przychód od jednego klienta przekraczający 10 % przychodów Grupy ogółem
1	111 793 943,51
2	89 733 964,66
Razem	201 527 908,17

Grupa w okresie od 01 stycznia 2016 do 30 czerwca 2016 roku uzyskała od dwóch klientów przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami na wartość:

Klienta	Przychód od jednego klienta przekraczający 10 % przychodów Grupy ogółem
1	113 042 198,30
2	65 389 091,91
Razem	178 431 290,21

4.18. Zysk (strata) na jedną akcję

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2017	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2017 - 30.06.2017	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00
Zysk netto	15 378 568,52
Zysk na akcję	0,44

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2016	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2016 - 30.06.2016	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00
Zysk netto	9 280 593,58
Zysk na akcję	0,26

4.19. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W I kwartale 2017 roku nie nastąpiły połączenia jednostek gospodarczych ani utrata kontroli.

4.20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Jednostki powiązane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
Podmioty powiązane niekonsolidowane metodą pełną	14 122 166,55	10 813 783,54	18 840 342,60	5 686 227,58
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi niekonsolidowanymi metodą pełną	14 122 166,55	10 813 783,54	18 840 342,60	5 686 227,58

WYSZCZEGÓLNIENIE	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		Pożyczki udzielone, weksle	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
Podmioty powiązane niekonsolidowane metodą pełną	7 986,00	7 986,00	4 419 261,25	4 782 645,26
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi niekonsolidowanymi metodą pełną	7 986,00	7 986,00	4 419 261,25	4 782 645,26

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Podmioty powiązane niekonsolidowane metodą pełną	30 208 423,71	32 828 490,26	228 613,80	54 361,03
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi niekonsolidowanymi metodą pełną	30 208 423,71	32 828 490,26	228 613,80	54 361,03

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Podmioty powiązane niekonsolidowane metodą pełną	-151 426,12	411 660,05	262 860,41	105 116,64
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi niekonsolidowanymi metodą pełną	-151 426,12	411 660,05	262 860,41	105 116,64

W poprzednich okresach sprawozdawczych nota prezentowała także transakcje wyłączone w procesie konsolidacji.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki i osoby i podmioty blisko z nimi związane:

Wynagrodzenia Zarządu:

Za okres 01-01-2017 do 30-06-2017r.

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2016 r. wypłacona w 2017 r.	Razem
Gołąbicki Leszek Marek	241 714,29	957 647,70	1 199 361,99
Kiszycki Sławomir	211 142,86	957 647,70	1 168 790,56
Drobek Marcin Piotr	182 857,14	638 431,80	821 288,94
Piotrowski Jan	181 142,85	638 431,80	819 574,65
Razem:	816 857,14	3 192 159,00	4 009 016,14

Za okres 01-01-2016 do 30-06-2016r.

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2015 r. wypłacona w 2016 r.	Razem
Gołąbicki Leszek Marek	240 000,00	698 425,35	938 425,35
Kiszycki Sławomir	210 000,00	698 425,35	908 425,35
Drobek Marcin Piotr	180 000,00	465 616,90	645 616,90
Piotrowski Jan	180 000,00	413 314,73	593 314,73
Razem:	810 000,00	2 275 782,33	3 085 782,33

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej:

Za okres 01-01-2017 do 30-06-2017r.

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	265 800,00	-	265 800,00
Skowrońska Beata Maria	72 000,00	-	72 000,00
Stajkowski Wojciech Jacek	40 800,00	18 000,00	58 800,00
Bełdowski Jarosław	30 000,00	-	30 000,00
Kołosowski Michał	30 000,00	-	30 000,00
Markowski Paweł	30 000,00	-	30 000,00
Kacprzyk Dariusz	3 000,00	-	3 000,00
Razem:	471 600,00	18 000,00	489 600,00

Za okres 01-01-2016 do 30-06-2016r.

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	270 000,00	-	270 000,00
Skowrońska Beata Maria	67 451,61	-	67 451,61
Stajkowski Wojciech Jacek	37 451,61	18 000,00	55 451,61
Bełdowski Jarosław	25 451,61	-	25 451,61
Kołosowski Michał	25 451,61	-	25 451,61
Markowski Paweł	25 451,61	-	25 451,61
Razem:	451 258,05	18 000,00	469 258,05

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2017 dokonano zakupów od osób i podmiotów blisko związanych z Zarządem i Radą Nadzorczą na łączną kwotę: 43,5 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 390,8 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 54,3 tys. zł., wynagrodzenie – 219,5 tys. zł.

4.21. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	30-06-2017	31-12-2016
Wartość w cenie nabycia	5 370 000,00*	11 030 000,00*
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	7 211 749,77	7 232 452,85
Rozliczenie przejęcia kontroli	-	-1 928 367,22
Zmiana metody konsolidacji	4 334,67	4 334,67
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	5 395 771,23	91 685,60
Stan na koniec okresu	17 981 855,67	16 430 105,90

* uwzględnia skutki utraty współkontroli

W dniu 23.02.2017 r. nastąpił zwrot wkładów dla Unidevelopment S.A. od Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 5 660 000,00 zł. Na dzień 30.06.2017 r. wniesiony wkład to 5 370 000,00 złotych.

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 30 czerwca 2017r.:

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w zyskach, stratach/udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		30-06-2017	31-12-2016
Seljedalen AS	Ranheim / Norwegia	50%	50%
Smart City Sp z o.o. SK	Warszawa/Polska	48,82%	48,82%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus/Norwegia	50%	50%

* udział tączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

Na 30.06.2017 r. zobowiązania warunkowe w stosunku do spółek wspólnie kontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 21 200 606,20 zł, a na dzień 31.12.2016 r. wynosiły 24 015 556,60 zł.

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

	30-06-2017	31-12-2016
Udział w zyskach	7 227 228,86	7 232 452,85
Udział w stratach	-	-
Ogółem	7 227 228,86	7 232 452,85

4.22. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r. nie było zmian w stosunku do danych prezentowanych w sprawozdaniu finansowym za 2016 rok.

4.23. Wyłacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Informacje dotyczące wypłaty dywidendy zostały omówione w p-cie 6.4. Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2017r.

4.24. Zobowiązania i należności warunkowe

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

	30-06-2017	31-12-2016
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	101 152 947,36	98 216 788,58
Od pozostałych jednostek	101 152 947,36	98 216 788,58
- otrzymane gwarancje*	100 938 436,01	98 072 277,23
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	214 511,35	144 511,35
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	356 269 391,65	440 806 886,60
Na rzecz jednostek powiązanych	34 323 033,43	165 949 853,40
- udzielone poręczenia	12 848 418,02	111 852 327,20
- udzielone gwarancje	21 474 615,41	54 097 526,20
Na rzecz pozostałych jednostek	321 946 358,22	274 857 033,20
- sprawy sporne	37 305 006,81	32 140 384,60
- udzielone gwarancje	268 907 209,13	226 750 844,60
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	340 573,00	340 573,00
- udzielone poręczenia	15 393 569,28	15 625 231,00

* bez gwarancji zwrotu zaliczki

W I półroczu 2017 roku udzielono gwarancji na kwotę 92 504 713,10 zł. a otrzymano gwarancje w wysokości 43 564 835,91 zł.

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIBEP za 2016 rok i I kwartał 2017 nastąpiły następujące zmiany:

- sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowie Plaza w Suwałkach (budowa była prowadzona w Konsorcjum UNIBEP S.A. -51% oraz Mostostal Białystok- 49%) . Kolejne terminy rozpraw odbędą się we wrześniu 2017.
- 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 netto z tytułu wad drewnianych trapów na galeriach i balkonach. Unibep złożył odpowiedź na pozew, podnosząc m.in., że trapy zostały wykonane prawidłowo, powinny być konserwowane zgodnie z przekazaną dokumentacją oraz, że roszczenie zostało złożone zbyt późno od wykrycia wady, a ponadto nastąpiło przedawnienie roszczenia. Sprawa jest w toku.
- Agathon Borgen AS (aktualna nazwa BM Eiendomsutvikling AS) – W czerwcu 2017 r. roszczenie BME (do Unibep) zostało zaktualizowane i wzrosło o kwotę 2 328 tys. NOK netto (dodatkowe koszty administracji, rekompensaty dla mieszkańców, zastępczego wykonania i SINTEFF). Termin rozprawy został wyznaczony na 6 tygodni i rozpocznie się pod koniec listopada 2017 r.
- Jessheim Bolig og Naering AS – W czerwcu 2017 r. JVBN rozszerzył powództwo - obecnie dochodzi od Unibep kwoty 25 960 tys. NOK. Zmiana wynika z kosztów poniesionych przez JVBN po 19 października 2016 r. z tytułu niezależnej kontroli, administracji, naprawy i termografii, pomocy prawnej, roszczeń związanych z wadami drewna na galeriach i balkonach. W dniu 10 lipca 2017 odbyła się inspekcja na placu budowy z udziałem rzeczoznawców Unibep. Rozprawa apelacyjna przez sądem norweskim została zaplanowana na 5 tygodni i rozpocznie się we wrześniu 2017 r.
- Kara umowna w wysokości 289 tys. zł naliczona przez Powiat Bielski i potrącona przy opłacie bieżącej faktury we wrześniu 2015. Kara naliczona z tytułu nieterminowej realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie drogi Andryjanki-Siekłuki. Unibep S.A. kwestionuje w całości zasadność naliczonej kary. Złożony został wniosek o zawezwanie do próby ugodowej ale do ugody nie doszło. Unibep S.A. złożył pozew. Rozprawa wyznaczona na 1 września 2017 r. została zdjęta z wokandy, a termin mediacji wydłużony do 30 września 2017r.
- 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. Rozprawa wyznaczona na 30 maja 2017 r. nie odbyła się. Następny termin wyznaczony na 14 września 2017r.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających oraz działań organów publicznych i administracyjnych (w tym na rynkach zagranicznych) nie nastąpiły istotne zmiany, poza sprawą opisaną w punkcie 7.4 skonsolidowanego raportu, i na bazie posiadanych informacji nie skutkują one na dzień dzisiejszy wprost możliwością skierowania spraw na drogę sądową.

Suma pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 30.06.2017 r. na kwotę 2.074 tys. zł.

Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

4.25. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30-06-2017r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	258 050,00	-	-	-	-	-	258 050,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	84 810 509,33	-	-	-77 075 685,65	7 734 823,68
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	244 662 909,90	-	-	-	244 662 909,90
Pożyczki udzielone	-	-	20 628 879,69	-	-	-	20 628 879,69
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-	-18 924,45	-	-18 924,45
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	8 744 799,96	-	70 637,00	-	-	8 815 436,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	119 204 589,21	-	-	-	119 204 589,21
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-	-96 748 691,81	-96 748 691,81
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-	-299 501 507,38	-299 501 507,38
	258 050,00	8 744 799,96	469 306 888,13	70 637,00	-18 924,45	-473 325 884,84	5 035 565,80

* z wycłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2016r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej odniesione na wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	256 050,00	-	-	-	-	-	256 050,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	75 808 810,05	-	-	-74 873 113,70	935 696,35
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	264 594 341,80	-	-	-	264 594 341,80
Pożyczki udzielone	-	-	21 151 387,63	-	-	-	21 151 387,63
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-	-1 958,47	-	-1 958,47
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-10 655 430,04	-	1 215 617,55	-	-	-9 439 812,49
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	150 054 673,47	-	-	-	150 054 673,47
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-	-148 267 151,96	-148 267 151,96
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-	-366 681 530,12	-366 681 530,12
	256 050,00	-10 655 430,04	511 609 212,95	1 215 617,55	-1 958,47	-589 821 795,78	-87 398 303,79

* z wycłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartości godziwe nie różnią się zasadniczo od bilansowych.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji została ustalona jako wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowana bieżącą stopą procentową.

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 odoszona 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.

Wartość godziwa instrumentu pochodnego (IRS) została ustalona jako różnica zdyskontowanych przepływów pieniężnych w związku z transakcją, czyli jako zdyskontowana do dnia bilansowego różnica pomiędzy szacowanymi kwotami do zapłacenia przez UNIBEP a kwotami do otrzymania od banku z którym została zawarta transakcja, określonymi na poszczególne daty rozliczeniowe.

Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	30-06-2017			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	8 815 436,96	-	8 815 436,96
Razem	-	8 815 436,96	-	8 815 436,96

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	30-06-2017			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	18 924,45	-	18 924,45
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Razem	-	18 924,45	-	18 924,45

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

Wartość bilansowa pozostałych instrumentów i zobowiązań finansowych jest zasadniczo zbliżona do wartości godziwej.

Zasady wyceny instrumentów pochodnych zostały opisane wyżej.

Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
- wyceniane przez wynik finansowy	-	-	-	-
IRS	-	-	18 924,45	1 958,47
RAZEM:	-	-	18 924,45	1 958,47

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	30-06-2017	31-12-2016	30-06-2017	31-12-2016
- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Forward	8 815 436,96	-	-	9 439 812,49
RAZEM:	8 815 436,96	-	-	9 439 812,49

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	30-06-2017	31-12-2016
-poniżej 1 roku	6 570 504,97	-
-od 1 do 3 lat	2 244 931,99	-
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	8 815 436,96	-

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

Struktura wiekowa	30-06-2017	31-12-2016
-poniżej 1 roku	-	8 343 578,19
-od 1 do 3 lat	18 924,45	1 098 192,77
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	18 924,45	9 441 770,96

4.26. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w p-cie 3.2. Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2017r.

4.27. Struktura zatrudnienia:

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	W OKRESIE	
	01-01-2017 do 30-06-2017	01-01-2016 do 31-12-2016
Pracownicy umysłowi	760	681
Pracownicy fizyczni	574	527
RAZEM	1334	1208

Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2016 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. 13 czerwca 2017 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A. i zatwierdzone do publikacji w dniu 28.08.2017 roku.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylińska
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek
Wiceprezes Zarządu

Jan Piotrowski
Członek Zarządu



Kontakt:

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

www.unibep.pl