



**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2017 ROKU**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	31-12-2017	31-12-2016*
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	6.1	87 085 839,11	78 436 573,48
Wartości niematerialne	6.2	23 130 754,54	21 416 732,64
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe		258 150,00	256 050,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6.30	21 149 466,24	16 430 105,90
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	49 251 594,54	42 547 415,41
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	32 823 332,00	37 587 371,00
Pożyczki udzielone	6.9	4 462 720,18	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	2 132 559,15	2 285 842,54
Aktywa trwałe razem		220 294 415,76	198 960 090,97
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.6	200 030 459,71	227 255 751,76
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.4	233 455 769,20	279 147 776,33
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	46 982 025,93	33 261 394,64
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.17	103 175 482,67	120 418 596,58
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.16	11 452 915,96	932 186,88
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		6 906 521,96	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	165 349 493,62	150 054 673,47
Pożyczki udzielone	6.9	11 856 970,77	21 151 387,63
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	3 079 418,16	12 994 621,33
Aktywa obrotowe razem		782 289 057,98	845 216 388,62
AKTYWA RAZEM		1 002 583 473,74	1 044 176 479,59

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	NOTA	31-12-2017	31-12-2016*
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.10	3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-3 747,35	-3 628,94
Pozostałe kapitały		195 895 533,72	207 191 021,26
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		54 367 124,71	22 304 547,24
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		253 765 974,48	232 999 002,96
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		3 838 387,77	2 889 199,54
Kapitał własny ogółem		257 604 362,25	235 888 202,50
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.12	38 351 756,10	111 073 373,73
Rezerwy długoterminowe	6.14	27 438 697,31	1 272 103,24
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.16	11 957 041,00	3 908 229,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	40 173 053,10	40 279 457,40
Przychody przyszłych okresów	6.19	188 125,21	214 767,04
Zobowiązania długoterminowe razem		118 108 672,72	156 747 930,41
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.15	342 674 233,69	366 681 530,12
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.18	48 808 292,99	34 593 656,30
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	6.17	13 854 957,86	36 293 952,24
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.12	43 391 305,11	46 635 549,19
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.16	1 484 193,10	6 435 870,00
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	115 624 152,02	141 622 971,79
Przychody przyszłych okresów	6.19	61 033 304,00	19 276 817,04
Zobowiązania krótkoterminowe razem		626 870 438,77	651 540 346,68
PASYWA RAZEM		1 002 583 473,74	1 044 176 479,59
Wartość księgowa		253 765 974,48	232 999 002,96
Liczba akcji		34 070 634	35 070 634
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)		7,45	6,64

* dane za okres porównywalny zostały przekształcone, szczegółowy wpływ zamiany na sprawozdanie z sytuacji finansowej opisano w pkt.1.3.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylńska
Główna KsięgowąLeszek Marek Gołąbicki
Prezes ZarząduSławomir Kiszycki
Wiceprezes ZarząduMarcin Piotr Drobek
Wiceprezes ZarząduJan Piotrowski
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA OKRES	
		01-01-2017 do 31-12-2017	01-01-2016 do 31-12-2016
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.21	1 594 977 883,21	1 235 567 752,71
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.21	34 306 809,30	13 671 270,51
Przychody ze sprzedaży ogółem		1 629 284 692,51	1 249 239 023,22
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.22	1 497 008 702,83	1 151 610 056,87
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		28 877 068,81	13 658 356,99
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		103 398 920,87	83 970 609,36
Koszty sprzedaży	6.20	10 615 347,62	8 731 693,14
Koszty zarządu	6.20	40 462 106,00	36 911 638,31
Pozostałe przychody operacyjne	6.23	9 232 630,07	11 575 455,30
Pozostałe koszty operacyjne	6.23	37 931 294,01	16 628 474,75
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		23 622 803,31	33 274 258,46
Przychody finansowe	6.24	7 699 499,75	14 000 063,59
Koszty finansowe	6.24	4 862 129,92	13 398 817,79
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	6.20	14 489 410,34	7 232 452,85
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		40 949 583,48	41 107 957,11
Podatek dochodowy	6.16	14 365 529,26	9 186 367,22
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		26 584 054,22	31 921 589,89
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		26 584 054,22	31 921 589,89

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA OKRES	
	01-01-2017 do 31-12-2017	01-01-2016 do 31-12-2016
Zysk (strata) netto	26 584 054,22	31 921 589,89
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-118,41	1 160,68
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	17 391 930,00	-8 563 340,02
Podatek odroczoney związany z elementami innych całkowitych dochodów	-3 304 467,00	1 627 035,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	- 360 441,65	25 252,65
Podatek odroczoney związany z elementami innych całkowitych dochodów	68 484,00	- 4 798,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	13 795 386,94	-6 914 689,69
Całkowite dochody ogółem	40 379 441,16	25 006 900,20
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	26 584 054,22	31 921 589,89
akcjonariuszom jednostki dominującej	25 777 923,08	31 585 894,35
udziały niesprawujące kontroli	806 131,14	335 695,54
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	26 584 054,22	31 921 589,89
akcjonariuszom jednostki dominującej	25 777 923,08	31 585 894,35
udziały niesprawujące kontroli	806 131,14	335 695,54
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,75	0,90
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,75	0,90
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	40 379 441,16	25 006 900,20
akcjonariuszom jednostki dominującej	39 573 310,02	24 671 204,66
udziały niesprawujące kontroli	806 131,14	335 695,54
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	1,16	0,70
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	1,16	0,70

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

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

GRUPA UNIBEP

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



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w złotych)

WYSZCZEGÓLNIENIE	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 rezerwowy	Kapitał celowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) 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
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	-	-31 657 575,57	-	31 657 575,57	-	-	-	-
- utworzenie kapitału rezerwowego na skup akcji własnych	-	-	-	10 857 864,00	-	-10 857 864,00	-	-	-	-	-	-
- skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-	-10 757 864,00	-	-	-	-	-	-10 757 864,00	-	-10 757 864,00
- utworzenie kapitału celowego	-	-	-	-	200 000,00	-200 000,00	-	-	-	-	-	-
- przeznaczenie kapitału zapasowego na fundusz założycielski Fundacji UNITALENT	-	-	-	-	-	-100 000,00	-	-	-	-100 000,00	-	-100 000,00
- przeznaczenie kapitału celowego na fundusz założycielski Fundacji UNITALENT	-	-	-	-	-200 000,00	-	-	-	-	-200 000,00	-	-200 000,00
- zmiana poziomu zaangażowania w spółkach zależnych	-	-	-	-	-	-	-	-934 347,70	-	-934 347,70	143 057,09	-791 290,61
- dochody całkowite	-	-118,41	13 795 505,35	-	-	-	-	-	25 777 923,08	39 573 310,02	806 131,14	40 379 441,16
31 GRUDNIA 2017r.	3 507 063,40	-3 747,35	4 871 515,96	35 613 714,68	-	94 505 024,86	60 905 278,22	28 589 201,63	25 777 923,08	253 765 974,48	3 838 387,77	257 604 362,25

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 rezerwowy	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	
- korekta wyniku lat ubiegłych w spółkach zależnych	-	-	-	-	-	-	-550 172,00	-	-550 172,00	-	-	-550 172,00
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	23 563 681,69	-23 563 681,69	-	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	11 606 730,90	-	-11 606 730,90	-	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-5 962 007,78	-	-5 962 007,78	-	-	-5 962 007,78
- utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych	-	-	-	35 000 000,00	-35 000 000,00	-	-	-	-	-	-	-
- zmiana poziomu zaangażowania w spółkach zależnych	-	-	-	-	-	-	-1 813 019,90	-	-1 813 019,90	1 813 019,90	-	-
- objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	281 686,30	-	281 686,30
- utrata kontroli nad spółkami zależnymi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-90 720,82	-	-90 720,82
- dochody całkowite	-	1 160,68	-6 915 850,37	-	-	-	-	31 585 894,35	24 671 204,66	335 695,54	-	25 006 900,20
31 GRUDNIA 2016r.	3 507 063,40	-3 628,94	-8 923 989,39	35 513 714,68	119 696 017,75	60 905 278,22	-9 281 347,11	31 585 894,35	232 999 002,96	2 889 199,54	235 888 202,50	

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylńska
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek
Wiceprezes Zarządu

Jan Piotrowski
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (w złotych)

	31-12-2017	31-12-2016
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	40 949 583,48	41 107 957,11
II. Korekty razem	63 320 272,91	-54 974 981,26
1. Amortyzacja	9 832 471,15	8 560 703,35
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	988 819,19	-1 934 456,56
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-2 543 575,66	2 461 416,73
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-12 715 630,80	-7 262 779,77
5. Zmiana stanu rezerw	-245 904,39	43 221 084,44
6. Zmiana stanu zapasów	27 643 823,78	-53 796 448,23
7. Zmiana stanu należności	42 624 584,06	-175 162 046,35
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań finansowych i inwestycyjnych	-33 648 685,04	147 892 698,32
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	51 798 331,69	1 230 458,81
10. Inne korekty	-1 262 975,26	1 751 860,32
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-19 150 985,81	-21 937 472,32
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	104 269 856,39	-13 867 024,15
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-16 209 647,20	-7 969 891,44
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	942 672,91	648 991,33
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	11 029 000,00	2 000 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-8 952 000,00	-19 870 950,00
Odsetki otrzymane	2 067 582,31	3 396 152,92
Dywidendy otrzymane	7 491 050,00	-
Pożyczki spłacone	1 708 400,64	21 652 162,31
Pożyczki udzielone	-673 476,00	-9 835 447,57
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	9 710 433,23	968 920,62
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 114 015,89	-9 010 061,83
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	53 574 001,35	86 218 047,53
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-115 503 520,24	-29 330 419,39
Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny), dopłat do kapitału i innych instrumentów kapitałowych	10 000 000,00	3 195,50
Nabycie akcji (udziałów) własnych, spłata/zakup udziałów	-20 732 864,00	-
Wykup obligacji	-	-316 900,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-4 291 224,48	-3 886 029,28
Zapłacone odsetki	-6 967 933,79	-4 408 598,09
Wypłacone dywidendy	-6 814 126,80	-5 962 007,78
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-90 735 667,96	42 317 288,49
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	20 648 204,32	19 440 202,51
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	920 752,64
- różnice kursowe	-182 798,55	87 408,15
Środki pieniężne na początek okresu	145 921 987,85	126 482 092,97
Środki pieniężne na koniec okresu	166 570 192,17	145 922 295,48
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	53 515 868,96	22 097 257,85

W 2017 roku Grupa zmieniła na jej zdaniem właściwszą prezentację odpisów dotyczących środków pieniężnych.

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte w nocie 6.28.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Kryszyna Kobylńska
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołbiewski
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek
Wiceprezes Zarządu

Jan Piotrowski
Członek Zarządu

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

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

Na dzień 31.12.2017 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., Unibep PPP Sp. z o.o., Seljedalen AS, Lovsethvegen 4 AS, MP 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 Marywilka Sp zo.o., Monday Sołacz Sp z o.o., Bukowska 18 Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k., Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k., Monday Malta Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k., URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k..

Schemat Składu Grupy UNIBEP zamieszczono w pkt. 2.1.

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

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

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

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

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej z wyłączeniem danych porównywalnych spółek zawiązanych/przejętych w 2017 roku.

1.2. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIBEP w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2017 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku. W 2017 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2017r.

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

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2017 rok:

- **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 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 12 w wyniku „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Wyżej wymienione zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe 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),
- **MSSF 16 „Leasing”** – zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” – zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 1 i MSR 28 w wyniku „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku (zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów oraz zmian do istniejących standardów.

Według szacunków Grupy zmiany do MSSF 4, MSSF 1 i MSR 28 nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy. Grupa nie zakończyła badania wpływu MSSF 16 „Leasing” na sprawozdanie finansowe. Dotychczasowa analiza wskazuje, że zmiana tego standardu nie będzie miała znaczącego wpływu na sprawozdania finansowe.

Wpływ MSSF 9 „Instrumenty finansowe” na sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP .

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wprowadza zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych, metod wyceny, zasad utraty wartości aktywów finansowych oraz zmienia podejście do rachunkowości zabezpieczeń.

Zgodnie z nowymi zasadami utraty wartości aktywów finansowych zamiast modelu straty poniesionej powinien być stosowany model straty oczekiwanej.

Grupa zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2018 roku retrospektywnie bez przekształcenia danych porównywalnych. Ujęcie różnic wynikających ze zmiany wyceny aktywów finansowych na dzień pierwszego zastosowania MSSF9 planowane jest w kapitałach rezerwowych.

Grupa dokonała analizy oczekiwanych strat w zakresie należności krótkoterminowych . Do analizy zastosowano metodę uproszczoną. Wg bieżących wstępnych szacunków wpływ nowego podejścia do utraty wartości tych aktywów wyniósłby 3 946 tys. zł.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń Grupa zdecydowała się na kontynuację dotychczasowej metody wyceny i klasyfikacji i tym samym MSSF 9 nie miałby wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Analiza wpływu pozostałych zmian wprowadzonych MSSF 9 na sprawozdanie finansowe Grupy nie została zakończona.

Wpływ MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” na sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” zastępuje MSR 18 „Przychody”, MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” oraz wiele interpretacji związanych z ujmowaniem przychodów i wprowadza nowe zasady pomiaru oraz rozpoznawania przychodów ze sprzedaży, zgodnie z jakimi przychody powinny być ujęte w takiej kwocie, co do której jednostka oczekuje zapłaty oraz w takim momencie i w takim stopniu, które odzwierciedlają spełnienie przez jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia lub dostawy towaru.

Grupa dokonała analizy wpływu MSSF 15 na sprawozdanie finansowe na reprezentatywnej, jej zdaniem, próbie umów będących w realizacji. Na podstawie dokonanej analizy nie stwierdzono istotnego wpływu MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” na sprawozdanie finansowe Grupy i w związku z tym nie zakłada się wprowadzać do niego żadnych korekt z tytułu wdrożenia MSSF 15 na dzień 1 stycznia 2018 roku.

Grupa wprowadzi MSSF 15 zgodnie z metodą retrospektywną dla projektów będących w realizacji..

Od 1 stycznia Grupa zakłada rozpoznawanie przychodów z niezakończonych usług budowlanych z zastosowaniem metody opartej na nakładach., którą uznaje za najbardziej dopasowaną do określania przychodów z kontraktów długoterminowych.

W zakresie działalności developerskiej nie stwierdzono znaczącego wpływu MSSF 15 na rozpoznawanie przychodów. Grupa zakłada rozpoznawanie przychodów ze sprzedaży tak jak dotychczas z chwilą przeniesienia kontroli , tj. z chwilą podpisania protokołu odbioru i przekazania kluczy.

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,
- **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 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),

- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- **Zmiany do 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 2015-2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **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 rozliczania podatku dochodowego”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów. 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.

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, Grupa zaprezentowała aktywa i rezerwę w pełnej wysokości. Zgodnie z przyjętą zmianą Grupa w niniejszym sprawozdaniu zaprezentowała w/w zmianę pomniejszając tym samym sumę bilansową o 29 347 118,00 zł. roku 2016r.

W tabeli poniżej został przedstawiony wpływ zmiany na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 roku.

	31-12-2016	
	BYŁO	JEST
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63 026 260,00	37 587 371,00
Aktywa trwałe razem	224 398 979,97	198 960 090,97
AKTYWA RAZEM	1 069 615 368,59	1 044 176 479,59
PASYWA		
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	29 347 118,00	3 908 229,00
Zobowiązania długoterminowe razem	182 186 819,41	156 747 930,41
PASYWA RAZEM	1 069 615 368,59	1 044 176 479,59

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

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

1. **OOO StrojIMP** z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12.02.2008r., a 01.03.2008r. UNIBEP S.A. została zarejestrowana, jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. posiada 100% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. **Unidevelopment S.A.** z siedzibą w Warszawie zawiązana 09.04.2008r. – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29.04.2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30.04.2013r. została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. W posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą znajduje się 97,63% akcji tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
3. **UNEX Construction Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.). 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęta 04.07.2011r. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. **Budrex - Kobi Sp. z o.o.** z siedzibą w Białymstoku, Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000073755, REGON 051980964, NIP 9661544351, 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. nabyta 01.07.2015 r. Dnia 20.12.2017r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 430 000zł. Spółka realizuje projekty mostowe. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. **UNIBEP PPP Sp. z o.o.** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęta 12.12.2017r. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000708771, REGON 000058100, NIP 5432185055. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. **GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielami akcji Spółki są: UNIDE FIZ - 50 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 50 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000439883, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. **G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Właścicielami akcji Spółki są: UNIDE FIZ - 19 000 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 1 000 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000438708, REGON 200452552, NIP 5432179652. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. **Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A i 1% wkładu MP Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. i 1% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000511235, NIP 9721235152, REGON 301902400. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. **MP Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment S.A.. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Spółka konsolidowana metodą pełną.
10. **Idea Sp z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia spółkontroli przez Unidevelopment S.A. to 09.09.2011r. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. **Idea Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nastąpił 09.09.2011r. W 2012r. Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział z zyskach do 48,99%. Dnia 18.12.2015r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział w zysku/stracie do 98%, 2% udziału ma Idea Sp z o.o. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. **UDM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 99,34% udziałów Unidevelopment S.A. objęta 06.06.2012 r., a 20.09.2012r. stała się 100% udziałowcem. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Spółka konsolidowana metodą pełną.

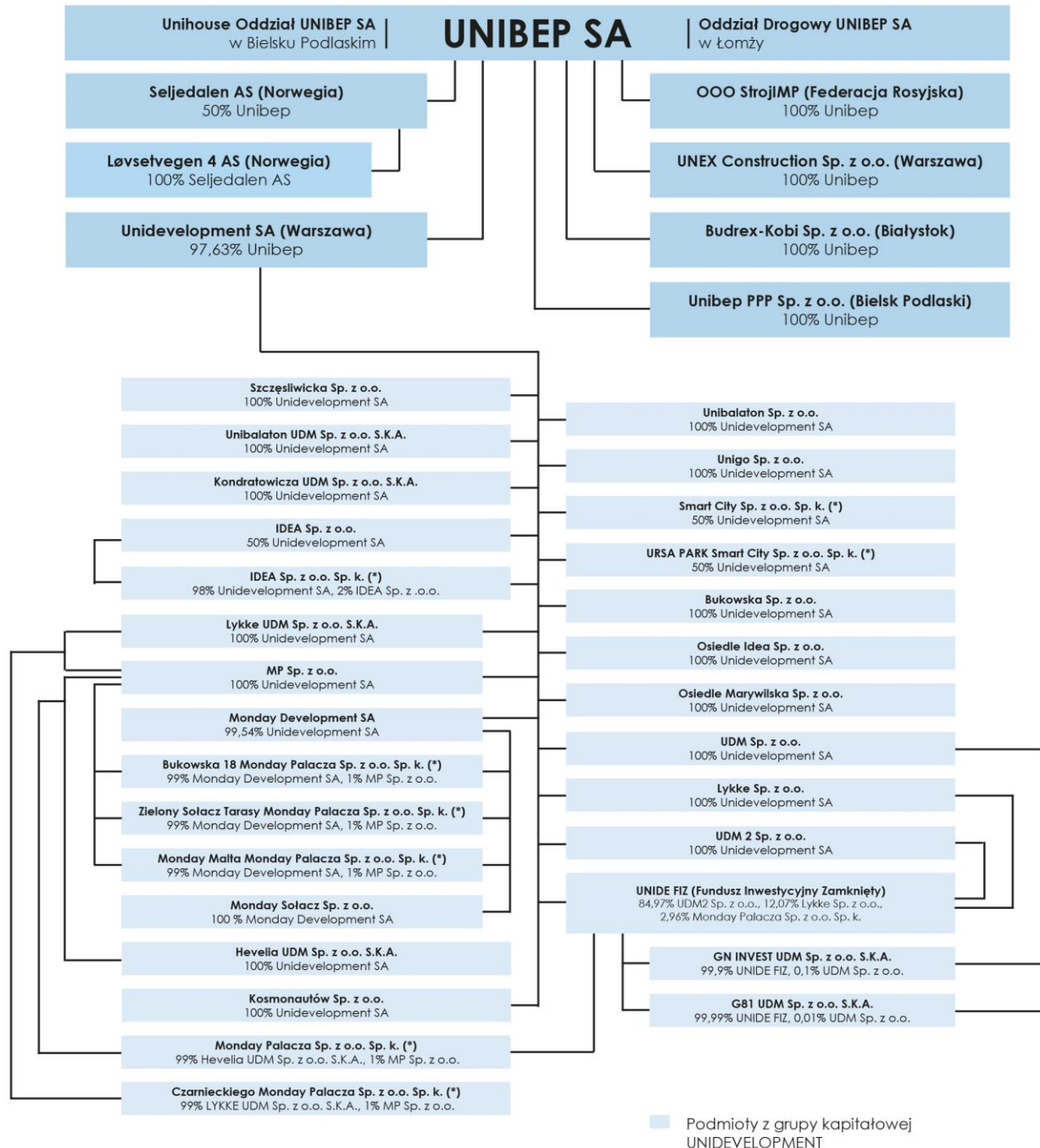
13. **UDM 2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 99% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 06.06.2012 r., a w 09.2012 r. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Spółka konsolidowana metodą pełną.
14. **Lykke Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 99,90% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 28.06.2012 r. W dniu 15.01.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000428046, NIP 5213634406, REGON 146233053. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. **Czarneckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. W dniu 23.04.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. W 23.03.2015 roku 100% właścicielem Spółki została Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. w związku z objęciem przez Unidevelopment S.A. podwyższonego kapitału w tej Spółce, w zamian za udziały posiadane przez Unidevelopment w Czarneckiego Sp. z o.o. W dniu 20.04.2015 r. Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. sprzedała 1 udział w spółce Czarneckiego Sp. z o.o. do Monday Palacza Sp. z o.o. W dniu 11.06.2015 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda przekształcenie spółki Czarneckiego Sp. z o.o. w Czarneckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.. Wszyscy wspólnicy Czarneckiego Sp. z o.o. uczestniczyli w przekształceniu a tym samym nie zostały dokonane żadne zwroty wpłat dla wspólników. Na dzień sprawozdawczy udział w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% - Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. i 1% MP Sp. z o.o.. Spółka zarejestrowana w KRS 27.09.2012r pod numerem 0000562385, NIP 5213637356, REGON 146316030. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. **Unigo Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012r. pod numerem 0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. **Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479378, REGON 146903861, NIP 5213656425. Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. **Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment S.A.. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479383, REGON 146903915, NIP 5213656419. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. **Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479375, REGON 146903855, NIP 5213656454. W dniu 23.03.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 50 000 zł do kwoty 711 081 zł, to jest o kwotę 661 081 zł, poprzez emisję 661 081 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 1 zł i łącznej wartości 661 081 zł. Akcje serii B zostały przeznaczone do objęcia przez jedynego Akcjonariusza- Unidevelopment S.A. w zamian za wkład niepieniężny (aport) w postaci 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5 000 zł w Spółce Czarneckiego Sp. z o.o. Wartość godziwa aportu stanowi 6 610 810 zł, z tym, że kwota odpowiadająca wartości podwyższonego kapitału zakładowego została przekazana na kapitał zakładowy, a nadwyżka na kapitał zapasowy Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w KRS w dniu 13.04.2015 r. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. **Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479328, REGON 146903967, NIP 5213656448. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. **Unibalaton Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A.. Spółka zarejestrowana w KRS 23.10.2013r, pod numerem 0000481994, REGON 146931159, NIP 5213658074. Spółka konsolidowana metodą pełną.
22. **Szcześliwicka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A.. Spółka zarejestrowana w KRS 03.03.2014r pod numerem 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Spółka konsolidowana metodą pełną.
23. **Monday Development S.A.** z siedzibą w Poznaniu. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000323647, REGON 301054767, NIP 7811832838. W dniu 05.01.2016 r. UNIDEVELOPMENT S.A. nabyła akcje zwykłe z nowej emisji w Monday Development SA. z siedzibą w Poznaniu. W wyniku tego połączenia UNIDEVELOPMENT S.A. posiada 10.000.000 akcji o wartości 1.400.000,00 złotych co stanowi 92,69% kapitału własnego nabytej spółki. Monday Development S.A. W wyniku transakcji sprzedaży 350 000 akcji z dnia 10.03.2017r. Unidevelopment SA 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 Unidevelopment SA nabyła kolejne 1 078 815 akcji. Po dokonaniu tych transakcji Unidevelopment S.A. posiada na dzień 31.12.2017r. 10 738 485 akcji Spółki, stanowiących 99,54% kapitału zakładowego. Akcje objęto w formie gotówkowej. Podstawowym

rodzajem działalności Monday Development S.A. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.

24. **Bukowska Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 07.09.2016r. pod numerem 0000635572, REGON 365338584, NIP 9721266402. Spółka konsolidowana metodą pełną.
25. **Kosmonautów Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 07.09.2016r. pod numerem 0000635566, REGON 365338348, NIP 9721266394. Spółka konsolidowana metodą pełną.
26. **Osiedle Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 07.11.2016r. pod numerem 0000645217, REGON 365800901, NIP 5213754381. Spółka konsolidowana metodą pełną.
27. **Osiedle Marywilska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 20.01.2009r. pod numerem 0000321850, REGON 141720541, NIP 5213518261. Spółka konsolidowana metodą pełną.
28. **Monday Sołacz Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 100% udziałów posiada Monday Development S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 14.07.2015r. pod numerem 0000567047, REGON 362010446, NIP 9721253055. Spółka konsolidowana metodą pełną.
29. **Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 27.10.2014r. pod numerem 0000352079, REGON 142349764, NIP 5252476532. W dniu 9.06. 2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zarejestrował Unidevelopment S.A. jako Komandytariusza w tej Spółce. Umówiony wkład Unidevelopment S.A. do Spółki „Smart City Sp. z o.o.” Sp. k. wynosi 14 500 000 zł. Na dzień 31.12.2016r. wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do „Smart City Sp. z o.o.” Sp.k. wynosi 11.030.000,00 zł. Umówiony wkład drugiego Komandytariusza, tj. ChallengeEghteem Sp. z o.o. stanowi 46 091 000 zł. Wkład ten został w całości wniesiony: 1000 zł jako wkład pieniężny i 46 090 000 zł jako wkład niepieniężny. 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, w dniu 24.07.2017r. zwrot wkładów w kwocie 2 870 000,00 zł i w dniu 06.10.2017r. 2 499 000,00zł Na dzień 31.12.2017r. wniesiony wkład to 1 000,00 złotych. Udział Unidevelopment S.A. w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka wyceniana metodą praw własności.
30. **Bukowska 18 Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development S.A. i 1% wkładu MP Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% wkładu jest Monday Development S.A. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w pod numerem 0000689209, NIP 9721277340, REGON 367998178. Spółka konsolidowana metodą pełną.
31. **Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development S.A. i 1% wkładu MP Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% wkładu jest Monday Development S.A. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w pod numerem 0000689262, NIP 9721277334, REGON 367998066. Spółka konsolidowana metodą pełną.
32. **Monday Malta Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development S.A. i 1% wkładu MP Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% wkładu jest Monday Development S.A. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w pod numerem 0000689250, NIP 9721277328, REGON 367991928. W dniu 06.02.2018r. podjęto uchwałę o zmianie nazwy spółki na Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k. Spółka konsolidowana metodą pełną.
33. **URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Unidevelopment S.A. w dniu 03.08.2017r. przystąpił do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.. Spółka zarejestrowana w KRS w dniu 31.03.2010r., REGON 1423700140, NIP 5252476443. Umówiony wkład Unidevelopment S.A. do Spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wynosi 14 500 000,00zł. Wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. na dzień 31.12.2017r. wynosi 8 750 000,00 zł.
34. **Seljedalen AS** nr.org. 912 118 169 z siedzibą w Ranheim w Norwegii została nabyta 10.09.2013r. W posiadaniu UNIBEP S.A. jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka wyceniana metodą praw własności.
35. **Lovsethvegen 4 AS** nr org. 912 575 543 z siedzibą w Melhus. Spółka założona w 19.09.2013 roku. 100% udziałów zostało nabyte w dniu 23.09.2015r. przez Seljedalen AS. Spółka prowadzi działalność developerską oraz związaną z najmem nieruchomości. Spółka wyceniana metodą praw własności.

36. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – **UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty**. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09.08.2012r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany przez SATURN Fund TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Fundusz został utworzony na czas nieokreślony. Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat. Inwestorami w funduszu są: UDM 2 Sp. z o.o., Lykke Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP



GRUPA UNIBEP

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



Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	60 555 486,00	97,63%	97,63%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 724,20	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01-07-2015	18 000 150,00	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	12-12-2017	5 000,00	100%	100%
Sejdedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23-09-2015	6 493 178,84	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	97,63%	97,63%
Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	4 494 000,00	97,63%**)	97,63%***)
Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09-09-2011	25 000,00	48,82%	48,82%
Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09-09-2011	2 340 000,00	96,65%**)**	48,82%***)
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarneckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	6 670 000,00	97,63%**)	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	72 425 733,40	97,63%	97,63%
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	6 040 959,04	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	11 178 411,67	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Kondratowicz UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szcześliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-06-2015	1 000,00	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	240 000,00	97,18%	97,18%
Bukowska 18 Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-08-2017	10 000,00	97,18%**)	97,18%
Zielony Sotacz Tarasy Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-08-2017	10 000,00	97,18%**)	97,18%
Monday Malta Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-08-2017	10 000,00	97,18%**)	97,18%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	03-08-2017	8 750 000,00	48,82%**)	0%***)

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

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

Dane finansowe w RUB zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2017 roku - 0,0604 PLN/RUB, 31 grudnia 2016 roku - 0,0680 PLN/RUB
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku – 0,0644 PLN/RUB oraz w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku – 0,0598 PLN/RUB
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w NOK zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2017 roku - 0,4239 PLN/NOK, 31 grudnia 2016 roku - 0,4868 PLN/NOK
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku – 0,4538 PLN/NOK oraz w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku - 0,4725 PLN/NOK
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji

3.1. Zasady rachunkowości

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

ŚRODKI TRWAŁE

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

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

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

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

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

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

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

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

- budynki i budowle 5-40 lat – 5 letni okres użytkowania dotyczy inwestycji w obcych środkach trwałych,
- urządzenia techniczne, maszyny 2-15 lat,
- środki transportu 3-8 lat,
- pozostałe środki trwałe 2-10 lat

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

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

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

Jako wartości niematerialne prezentowane jest też prawo wieczystego użytkowania gruntów. Wycenia się je na dzień nabycia – w cenie nabycia, a na dzień bilansowy - w cenie nabycia pomniejszonej o amortyzację i odpisy aktualizujące. Okres amortyzacji jest ustalany zgodnie z decyzją administracyjną.

LEASING

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

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

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

ZAPASY

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

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować dostosowywanym składnikom aktywów, są aktywowane, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych składników. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego, które mają być aktywowane, ustala się zgodnie ze standardem MSR 23.

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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

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

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

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

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

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

POŻYCZKI UDZIELONE

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

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

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

KWOTY NALEŻNE OD ODBIORCÓW I ODBIORCOM Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA W WALUTACH OBCYCH

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

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

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

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

KAPITAŁY WŁASNE

Kapitał własny prezentuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje, zgodnym ze statutem Spółki.

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

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

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

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

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

POŻYCZKI, KREDYTY BANKOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

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

Zobowiązania finansowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej ustalonej jako kwota wymagana do zapłaty.

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

W rachunku zysków i strat są ujmowane wszystkie skutki dotyczące skorygowanej ceny nabycia oraz skutki usunięcia zobowiązania z bilansu.

REZERWY

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

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

REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE

Spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi budowlane oraz obiekty developerskie.

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

Możliwe jest tworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne na projektach developerskich. W przypadku projektów developerskich rezerwy na naprawy gwarancyjne zwiększają wartość produkcji (zapasu) na zakończenie procesu inwestycyjnego lub proporcjonalnie w trakcie jej trwania.

NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW

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

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

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

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

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

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

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

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

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

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

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

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

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

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

CZYNNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne występują w przypadku ponoszenia przez Spółkę kosztów dotyczących przyszłych okresów. Przykładowe koszty działalności które rozlicza się w czasie jako czynne rozliczenia międzyokresowe, to:

- opłacone z góry prenumeraty czasopism,
- opłacone z góry czynsze i dzierżawy,
- opłacone z góry ubezpieczenia

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Do przychodów przyszłych okresów Grupa klasyfikuje:

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

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

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

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

KONTRAKTY BUDOWLANE

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

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

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

W przypadku gdy zafakturowane przychody są większe od przychodów obliczonych na podstawie stopnia zaawansowania kosztów odpowiednią część przychodów wykazuje się jako kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę. W przypadku gdy zafakturowane przychody są mniejsze od przychodów obliczonych na podstawie stopnia zaawansowania kosztów odpowiednią część przychodów wykazuje się jako kwoty należne od odbiorców tytułu umów o budowę.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż na kontrakcie wystąpi strata tj. nadwyżka łącznych kosztów związanych z realizacją kontraktu nad łącznymi przychodami, wówczas obciąża ona koszty operacyjne.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

Grupa UNIBEP działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

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

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

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku operacyjnego. Przychody, koszty, aktywa i pasywa segmentu ustala się zanim w ramach procesu konsolidacji dojdzie do wyłączenia sald rozliczeń oraz transakcji prowadzonych między jednostkami gospodarczymi Spółki.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

INNE PRZYCHODY

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

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Aktywa finansowe stanowi każdy składnik aktywów mający postać:

- a) środków pieniężnych,
- b) instrumentu kapitałowego innej jednostki,
- c) umownego prawa do:
 - otrzymania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych od innej jednostki
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie korzystnych warunkach,
- d) kontraktu, który będzie rozliczony lub może być rozliczony przez jednostkę we własnych instrumentach kapitałowych i jest:

- instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych,
- instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki.

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

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

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

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone przez Grupę jako dostępne do sprzedaży lub nie będące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

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

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

Instrumenty pochodne nieobjęte rachunkowością zabezpieczeń wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej oraz zastosowaniu modeli matematycznych. Spółka wykorzystuje do ustalenia wartości godziwej wyceny dostarczane przez

instytucje finansowe, w których zawiera te transakcje. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyników.

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

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

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

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać je w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

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

Szacunki Zarządu

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

Szacunki Grupy dotyczą między innymi utworzonych rezerw (na naprawy gwarancyjne, niezafakturowane usługi podwykonawców, świadczenia pracownicze), wyceny kontraktów budowlanych, odpisów aktualizujących wartość aktywów, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych. Istotne założenia, nieopisane w niniejszym punkcie, przyjęte przy szacowaniu powyższych wartości zostały omówione w opisie ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości (m.in. w punktach: Rezerwy , Kontrakty budowlane, Podatek odroczoney). Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Rozliczenia podatkowe

W Polsce obowiązują liczne regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i składek na ubezpieczenia społeczne. Przepisy dotyczące tych podatków podlegają częstym zmianom, co powoduje występowanie w nich niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, a także pomiędzy organami państwowymi i podatnikami, powodują powstawanie obszarów niepewności oraz konfliktów. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład kontroli celnej czy dewizowej) mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat. Odpowiednie władze kontrolne uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji wraz z odsetkami karnymi. Istnieje ryzyko, że odpowiednie władze zajmą odmiennie niż Spółka stanowisko w zakresie interpretacji przepisów, co mogłoby mieć znaczący wpływ na jej zobowiązania podatkowe.

W związku z prowadzoną działalnością na rynkach zagranicznych Grupa jest też obarczona ryzykiem odmiennego od reprezentowanego przez Spółkę podejścia do rozliczeń podatkowych organów kontrolnych, przy czym kontrole mogą być prowadzone przez okresy dłuższe niż w Polsce (nawet przez okres 10 lat).

REZERWY NA SPRAWY SPORNE

Spółki Grupy są stroną postępowań sądowych. Zarządy Spółek z udziałem własnych i zewnętrznych zespołów prawnych, dokonuje szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmuje decyzje o konieczności ujęcia i wartości skutków tych postępowań w księgach rachunkowych Spółek Grupy.

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

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

AMORTYZACJA ŚRODKÓW TRWAŁYCH I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

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

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

WARTOŚĆ FIRMY

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

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

3.2. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawierają sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (jednostek zależnych), współkontrolowanych i stowarzyszonych sporządzone na dzień bilansowy lub inny dzień sprawozdawczy. Kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca

- posiada władzę nad jednostką w jakiej dokonała inwestycji
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w jednostce
- posiada możliwość wykorzystania władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji.

Jednostka dominująca posiada władzę nad jednostką jeżeli posiada istniejące prawa dające jej bieżącą możliwość kierowania istotną działalnością, tj. działalnością, która znacząco wpływa na zwroty tej jednostki. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

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

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

3.3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	31-12-2017		31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	220 294 415,76	52 816 997,71	198 960 090,97	44 972 895,79
Aktywa obrotowe	782 289 057,98	187 558 814,16	845 216 388,62	191 052 529,07
Aktywa razem	1 002 583 473,74	240 375 811,87	1 044 176 479,59	236 025 424,86
Kapitał własny	257 604 362,25	61 762 296,45	235 888 202,50	53 320 118,10
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	744 979 111,49	178 613 515,43	808 288 277,09	182 705 306,76
Pasywa razem	1 002 583 473,74	240 375 811,87	1 044 176 479,59	236 025 424,86

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

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.

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

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2017 do 31-12-2017		Za okres 01-01-2016 do 31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 594 977 883,21	375 757 505,41	1 235 567 752,71	282 370 307,08
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	34 306 809,30	8 082 269,49	13 671 270,51	3 124 361,93
Koszty sprzedanych produktów i usług	1 497 008 702,83	352 677 151,00	1 151 610 056,87	263 183 046,57
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	28 877 068,81	6 803 088,28	13 658 356,99	3 121 410,74
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	103 398 920,87	24 359 535,63	83 970 609,36	19 190 211,71
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 622 803,31	5 565 246,85	33 274 258,46	7 604 328,10
Zysk (strata) brutto	40 949 583,48	9 647 226,77	41 107 957,11	9 394 601,35
Zysk (strata) netto	26 584 054,22	6 262 881,76	31 921 589,89	7 295 196,17
Całkowite dochody ogółem	40 379 441,16	9 512 908,14	25 006 900,20	5 714 948,51

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

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3757 PLN/EUR.

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

Wyszczególnienie	31-12-2017		31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	104 269 856,39	24 564 717,50	-13 867 024,15	-3 169 098,46
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	7 114 015,89	1 675 976,13	-9 010 061,83	-2 059 113,25
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-90 735 667,96	-21 376 226,34	42 317 288,49	9 670 975,73
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	20 648 204,32	4 864 467,29	19 440 202,51	4 442 764,02
F. Środki pieniężne na początek okresu	145 921 987,85	32 984 174,47	126 482 092,97	29 680 181,38
G. Środki pieniężne na koniec okresu	166 570 192,17	39 936 270,87	145 922 295,48	32 984 244,01

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

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

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2016 r.-31.12.2016 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3757 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2015 roku, tj. kurs 4,2615 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2016 roku, tj. kurs 4,4240 PLN/EUR.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2018r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 25 mln EUR (50 mln EUR w roku 2017), 93 mln SEK (21 mln w roku 2017) oraz 320 mln NOK (245 mln NOK w roku 2017).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2017
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 4.050.000 PLN	+ 8.100.000 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	+ 1.506.600 PLN	+ 340.200 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 5.184.000 PLN	+ 3.969.000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 4.050.000 PLN	- 8.100.000 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	- 1.506.600 PLN	- 340.200 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	- 5.184.000 PLN	- 3.969.000 PLN

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

Aktywa	31.12.2017	31.12.2016
EUR	17 540 444,69	12 695 359,97
- aktywa trwałe	5 795 779,32	3 270 790,88
- zapasy	28 990,81	12 384,08
- należności	9 232 718,65	7 367 779,93
- środki pieniężne	2 252 814,89	1 818 751,36
- pozostałe	230 141,02	225 653,72
NOK	88 228 574,49	103 750 612,76
- aktywa trwałe	120 972,20	120 972,20
- zapasy	81 503,92	81 503,92
- należności (w tym udzielone pożyczki)	51 795 138,93	71 207 205,30
- środki pieniężne	35 302 125,21	31 745 231,95
- pozostałe	928 834,23	595 699,39
SEK	3 114 468,76	387 220,44
- aktywa trwałe	202 200,00	202 200,00
- zapasy	395 867,17	90 178,13
- należności	116 851,99	47 986,79
- środki pieniężne	2 117 727,81	46 363,24
- pozostałe	281 821,79	492,28

Pasywa	31.12.2017	31.12.2016
EUR	7 601 091,49	3 299 376,44
- zobowiązania	4 868 123,98	3 299 376,44
- rezerwy na zob. i RMB	2 732 967,51	
NOK	115 468 857,88	1 628 366,27
- zobowiązania	107 668 046,95	1 628 366,27
- rezerwy na zob. i RMB	7 800 810,93	
SEK	2 990 778,72	0
- zobowiązania	2 990 778,72	
- rezerwy na zob. i RMB	0	

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2017
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 1.610.175 PLN	+ 1.522.149 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	+ 2.004 PLN	+ 6.273 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	- 441.293 PLN	+ 1.654.380 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 1.610.175 PLN	- 1.522.149 PLN
	- 0,02 PLN/SEK	- 2.004 PLN	- 6.273 PLN
	- 0,02 PLN/NOK	+ 441.293 PLN	- 1.654.380 PLN

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 95 mln NOK (311,8 mln NOK na dzień 31 grudnia 2016r.) oraz 16,1 mln EUR (55 mln EUR na dzień 31 grudnia 2016r.).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2017
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	- 2.608.200 PLN	- 8.910.000 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	- 1.539.000 PLN	- 5.051.160 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	+ 2.608.200 PLN	+ 8.910.000 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 1.539.000 PLN	+ 5.051.160 PLN

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2018	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2017
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 3.051.975 PLN	+ 712.149 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	+ 1.508.603 PLN	+ 346.473 PLN
	+ 0,02 PLN/NOK	+ 3 203 707 PLN	+ 572.220 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 3.051.975 PLN	- 712.149 PLN
	- 0,02 PLN/SEK	- 1.508.603 PLN	- 346.473 PLN
	- 0,02 PLN/NOK	- 3 203 707 PLN	- 572.220 PLN

Ryzyko stóp procentowych

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

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

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

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

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały istotnego wpływu na wyniki roku 2018. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 7,9% sumy bilansowej i do końca roku 2018 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie spółki Grupy udzielają pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR 1M powiększone o stosowną marżę (w przypadku pożyczek w Polsce). Pożyczki te również narażone są na zmianę stóp procentowych. W przypadku pożyczek udzielanych w Norwegii spółkom stowarzyszonym oprocentowanie jest stałe (uzależnione od stopy NIBOR w dniu podpisania pożyczki), w związku z czym pożyczki te nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

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

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	9 751 800	14 139 185
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	51 743 061	157 708 923
Środki pieniężne	165 349 494	150 054 673
RAZEM	226 844 355	321 902 781

Istotna różnica między rokiem 2016 oraz 2017 dotycząca kredytów bankowych, obligacji oraz leasingu finansowego narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest zarówno z faktyczną spłatą tego typu zobowiązań przez Grupę jak i z zabezpieczeniem 30 mln PLN emisji obligacji własnych spółki dominującej w połowie 2017 roku. W związku z tym ryzyko zmiany stopy procentowej dla tej części pasywów nie występuje.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2017r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5/+0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej.

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2018	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2017
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 78 990 PLN	+/- 114 527 PLN
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 419 119 PLN	+/- 1 277 442 PLN
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 669 665 PLN	+/- 607 721 PLN

Ryzyko kredytowe

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

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

Grupa udzielając pożyczek podmiotom zewnętrznym kieruje się generalną zasadą, że mogą one być udzielone wyłącznie w związku z projektami realizowanymi przez Grupę. Na dzień 31 grudnia 2017 roku wszystkie pożyczki udzielone były podmiotom zależnym lub stowarzyszonym. W przeszłości zdarzało się jednak udzielanie pożyczek podmiotom niepowiązanym. Odbywało się to wyłącznie w związku z realizowanymi projektami, gdy projekty te miały zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki miały przynajmniej 100% pokrycie w ustanowionych zabezpieczeniach.

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

Ekspozycję jednostki na ryzyko kredytowe Grupy przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016	
	PLN	PLN	
Środki pieniężne		1 65 349 494	1 50 054 673
Należności od kontrahentów		282 600 690	327 750 644
Pożyczki udzielone		16 319 691	21 151 388
RAZEM		464 269 875	498 956 705

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2017 na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 165 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2017r. Grupa posiadała dostępne (w całości niewykorzystane) limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP S.A. w wysokości 11 mln zł ważny do czerwca 2018 roku,
- Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do września 2018 roku,
- BZ WBK S.A. w wysokości 5 mln PLN ważny do września 2018 roku,
- mBank S.A. w wysokości 5 mln PLN ważny do lutego 2019 roku.
- BGŻ BNP Paribas S.A. w wysokości 5 mln zł ważny do marca 2018 roku,
- BGK S.A. w kwocie 15 mln zł ważny do listopada 2018r.
- ING Bank Śląski S.A. w kwocie 5 mln zł do maja 2018r.
- Bank Pekao S.A. w kwocie 8 mln zł do marca 2018r.
- mBank S.A. w wysokości 2 mln zł do czerwca 2018r.

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

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

Grupa stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych lub

drogowych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych a nie w postaci zatrzymanej przez inwestorów gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Grupy do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Na dzień 31 grudnia 2017r. Grupa posiadała takie limity w łącznej wysokości 658 mln zł. Ich wykorzystanie wyniosło 61%, tj. 400 mln zł. Jednocześnie w umowach z podwykonawcami, w miarę możliwości, tworzy się zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych (od 2015 roku również na rynku norweskim). Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych Grupy oraz z kredytów bankowych. Ponadto spółka dominująca w Grupie wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 60 mln zł. 30 mln zł przypada na serię D z datą wykupu określoną na lipiec 2019. Pozostałe 30 mln zł dotyczy serii C z datą wykupu przypadającą na czerwiec 2018 r.

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

Wiekowanie zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2017r. przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 1 d 3 m-cy	od 3 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. Dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	171 754 640	170 201 712	36 016	681 866	342 674 234
- kaucje z tyt. Umów o budowę	15 130 273	22 870 687	10 807 333	40 173 053	88 981 346
- zobowiązania z tyt. leasingów	356 333	1 057 055	2 575 006	8 074 794	12 063 187
- zobowiązania z tyt. obligacji	654 000	-	31 299 000	31 308 000	63 261 000
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp..)	63 879 737	27 580 438	150 072 716	169 076 417	410 609 308
RAZEM	251 774 983	221 709 892	194 790 070	249 314 130	917 589 075

Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, spółki Grupy mogą dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2017 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)

	2017-12-31	2016-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	81 743 061	157 708 923
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	446 994 731	484 284 466
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 349 494	150 054 673
Zadłużenie netto	363 388 298	491 938 716
Kapitał własny	257 604 362	235 888 203
Kapitał i zadłużenie netto	620 992 660	727 826 918
	58,52%	67,59%

5. Instrumenty finansowe

WARTOŚĆ BILANSOWA

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

Stan na dzień 31-12-2017r.

	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
Klasy instrumentów finansowych							
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	258 150,00	-	-	-	-	-	258 150,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-	96 233 620,47	-	-	-88 981 346,09	7 252 274,38
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	-	206 027 984,03	-	-	-	206 027 984,03
Pożyczki udzielone	-	-	16 319 690,95	-	-	-	16 319 690,95
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-	-25 929,39	-	-25 929,39
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	6 736 499,96	-	170 022,00	-	-	6 906 521,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	165 349 493,62	-	-	-	165 349 493,62
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-	-81 717 131,82	-81 717 131,82
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-	342 674 233,69	342 674 233,69
	258 150,00	6 736 499,96	483 930 789,07	170 022,00	-25 929,39	171 975 755,78	663 045 287,42

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2016r.

	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
Klasy instrumentów finansowych							
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 wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

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

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

	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	2 176 837,33	-	-5 096 618,59	-2 919 781,26
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	4 334 171,20	-	-7 068 759,42	-2 734 588,22
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących *	11 349 020,83	-	-	11 349 020,83
Zyski/straty z tytułu wyceny	-1 551 484,42	-23 970,92	1 649 724,45	74 269,11
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-	-23 487,72	-	-23 487,72
Ogółem	16 308 544,94	-47 458,64	-10 515 653,56	5 745 432,74

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
- kaucje z tytułu umów o budowę

10 228 062,48
1 120 958,35

Za okres od 01-01-2016 do 31-12-2016

	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	3 411 235,10	-	-4 561 304,38	-1 150 069,28
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	925 538,74	-	-1 894 796,00	-969 257,26
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących *	-4 506 361,57	-	-	-4 506 361,57
Zyski/straty z tytułu wyceny	-436 639,05	98 886,26	-1 033 633,49	-1 371 386,28
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	-	-100 961,39	-	-100 961,39
Ogółem	-606 226,78	-2 075,13	-7 489 733,87	-8 098 035,78

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
- kaucje z tytułu umów o budowę

-4 506 361,57
0,00

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	31-12-2017			
	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	-	6 906 521,96	-	6 906 521,96
Razem	-	6 906 521,96	-	6 906 521,96

W 2016 roku aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej nie występowały.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	31-12-2017			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	25 929,39	-	25 929,39
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-
Razem	-	25 929,39	-	25 929,39

Zobowiązania 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	-	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

Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
	- wyceniane przez wynik finansowy	-	-	-
IRS	-	-	25 929,39	1 958,47
RAZEM:	-	-	25 929,39	1 958,47

- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
	Forward	6 906 521,96	-	-
RAZEM:	6 906 521,96	-	-	9 439 812,49

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 95 mln NOK (311,8 mln NOK na dzień 31 grudnia 2016r.) oraz 16,1 mln EUR (55 mln EUR na dzień 31 grudnia 2016r.). Okresy spodziewanych wpływów związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela (podane kwoty w tys.):

Zabezpieczona waluta/termin	IQ 2018	IIQ 2018	IIIQ 2018	RAZEM
NOK	35 000		60 000	95 000
EUR	7 600	8 500		16 100

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	31-12-2017	31-12-2016
-poniżej 1 roku	6 906 521,96	-
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	6 906 521,96	-

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

Struktura wiekowa	31-12-2017	31-12-2016
-poniżej 1 roku	-	8 343 578,19
-od 1 do 3 lat	25 929,39	1 098 192,77
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	25 929,39	9 441 770,96

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

Sprawozdanie z wyniku	Wpływ instrumentów pochodnych i transakcji zabezpieczających	
	2017	2016
Przychody ze sprzedaży		
Przychody i koszty finansowe:		
Z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	8 734 124,45	-255 086,15
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	9 779 720,00	453 610,00
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-1 045 595,55	-708 696,15
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	8 734 124,45	-255 086,15
Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów		
Wpływ transakcji zabezpieczających:		
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	17 391 930,00	-8 563 340,02
Reklasyfikacja do przychodów finansowych w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	31 626 230,17	15 788 339,98
Reklasyfikacja do przychodów finansowych w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-14 234 300,17	-24 351 680,00
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	26 126 054,45	-8 818 426,17

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

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krystyna Kobylńska
Główna Księgowa

Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

Marcin Piotr Drobek
Wiceprezes Zarządu

Jan Piotrowski
Członek Zarządu

6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Rzeczowe aktywa trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Środki trwałe	77 057 651,00	77 967 962,89
- grunty	7 346 916,91	7 212 991,66
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	39 334 919,97	39 214 832,96
- urządzenia techniczne i maszyny	19 538 781,40	21 422 689,46
- środki transportu	8 033 796,75	7 284 086,74
- inne środki trwałe	2 803 235,97	2 833 362,07
Środki trwałe w budowie	10 028 188,11	468 610,59
RAZEM	87 085 839,11	78 436 573,48

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



WYSZCZEGÓLNIENIE	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2017 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)	152 857,05	1 680 543,33	2 663 989,06	3 186 741,23	839 263,80	11 517 735,42	20 041 129,89
- zakup	113 159,00	34 647,00	893 485,85	71 949,34	657 174,99	11 517 735,42	13 288 151,60
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	39 698,05	1 104 846,92	126 010,56	55 015,99	82 759,91	-	1 408 331,43
- leasing	-	-	1 644 492,65	3 059 775,90	99 328,90	-	4 803 597,45
- inne	-	541 049,41	-	-	-	-	541 049,41
Zmniejszenia	-	-	2 123 094,07	2 046 161,79	127 815,24	1 958 157,90	6 255 229,00
- sprzedaż	-	-	2 092 542,33	1 833 919,10	10 383,00	-	3 936 844,43
- likwidacja i inne	-	-	30 551,74	212 242,69	117 432,24	8 777,06	369 003,73
-przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	1 949 380,84	1 949 380,84
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2017 r.	7 436 842,90	51 066 622,41	44 316 740,64	19 679 598,20	7 086 719,73	10 028 188,11	139 614 711,99
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 (z tytułu)							
Zwiększenia	18 931,80	1 560 456,32	4 333 281,53	2 356 362,76	810 108,20	-	9 079 140,61
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 560 456,32	4 333 281,53	2 356 362,76	810 108,20	-	9 079 140,61
Zmniejszenia:	-	-	1 908 478,48	1 965 493,33	68 533,54	-	3 942 505,35
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	1 908 478,48	1 965 493,33	68 533,54	-	3 942 505,35
UMORZENIE 31.12.2017 r.	89 925,99	11 731 702,44	24 744 842,24	11 641 141,45	4 283 483,76	-	52 491 095,88
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2017 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2017 r.	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
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
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2017 r.	7 346 916,91	39 334 919,97	19 538 781,40	8 033 796,75	2 803 235,97	10 028 188,11	87 085 839,11

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	8 058 485,36	6 959 805,06
- działalność budowlana kubaturowa	988 767,62	790 811,40
- działalność budowlana drogowo - mostowa	4 677 863,34	4 085 424,66
- działalność developerska	210 099,85	101 058,67
- działalność- budownictwo modułowe	2 181 754,55	1 982 510,33
Koszty sprzedaży	21 888,16	26 304,05
Koszty ogólnego zarządu	955 069,35	1 081 135,53
RAZEM	9 035 442,87	8 067 244,64

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2017		31-12-2016	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	9 658 782,81	6 033 256,51	8 861 354,50	6 410 048,37
Środki transportu	10 622 530,90	6 870 203,83	8 347 669,36	6 014 289,54
Inne środki trwałe	424 991,20	291 209,41	668 417,80	354 894,57
RAZEM	20 706 304,91	13 194 669,75	17 877 441,66	12 779 232,48

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Własne	63 862 981,25	65 188 730,41
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	13 194 669,75	12 779 232,48
- umowy leasingu	13 194 669,75	12 779 232,48
RAZEM	77 057 651,00	77 967 962,89

Na dzień 31.12.2017r. na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 34 891 636, 09 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów i gwarancji do wysokości 17 550 000,00 zł. Na dzień 31.12.2017 wykorzystanie kredytów wyniosło 3 560 457,92 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 11 212 331,88 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 31.12.2016 wykorzystanie kredytów wyniosło 6 851 359,27 zł, natomiast zobowiązanie z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania 729 809,34 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 45 505 303,16 zł.

Na dzień 31.12.2017r. zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych wyniosła 970 643,16 zł.

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

- za rok zakończony 31-12-2017 - 56 101,93 zł
- za rok zakończony 31-12-2016 - 9 187,12 zł

6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Koszty zakończonych prac rozwojowych	117 407,93	202 690,01
Wartość firmy	15 747 474,94	15 762 661,71
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 826 753,71	2 893 970,73
- oprogramowanie komputerowe	2 518 787,30	2 563 472,68
- inne wartości niematerialne w tym licencje	307 966,41	330 498,05
WN w budowie	1 533 843,05	130 824,76
Prawo wieczyste	2 905 274,91	2 426 585,43
RAZEM	23 130 754,54	21 416 732,64

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowania komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczyste	Wartości niematerialne w budowie	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2017 r.	435 615,23	15 765 857,21	4 076 328,15	824 273,17	3 833 847,02	130 824,76	25 066 745,54
Zwiększenia(z tytułu)	-	-	422 417,26	70 787,60	641 696,07	1 787 459,15	2 922 360,08
- zakup	-	-	322 667,26	70 787,60	641 696,07	1 787 459,15	2 822 610,08
- przyjęcie z WN w budowie	-	-	99 750,00	-	-	-	99 750,00
Zmniejszenia	-	18 382,27	12 060,52	-	-	384 440,86	414 883,65
- likwidacja	-	-	12 060,52	-	-	-	12 060,52
- przekazanie z WN w budowie	-	-	-	-	-	384 440,86	384 440,86
-inne korekty	-	18 382,27	-	-	-	-	18 382,27
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2017 r.	435 615,23	15 747 474,94	4 486 684,89	895 060,77	4 475 543,09	1 533 843,05	27 574 221,97
UMORZENIE 01.01.2017 r.	232 925,22	-	1 508 957,39	497 673,20	1 407 261,59	-	3 646 817,40
Umorzenie za okres (z tytułu)	85 282,08	-	471 000,72	89 421,16	163 006,59	-	808 710,55
inne	85 282,08	-	471 000,72	89 421,16	163 006,59	-	808 710,55
Zmniejszenia:	-	-	12 060,52	-	-	-	12 060,52
- umorzenie zlikwidowanych	-	-	12 060,52	-	-	-	12 060,52
UMORZENIE 31.12.2017 r.	318 207,30	-	1 967 897,59	587 094,36	1 570 268,18	-	4 443 467,43
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2017 r.	202 690,01	15 765 857,21	2 567 370,76	326 599,97	2 426 585,43	130 824,76	21 419 928,14
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2017 r.	117 407,93	15 747 474,94	2 518 787,30	307 966,41	2 905 274,91	1 533 843,05	23 130 754,54

WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowania komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczyste	Wartości niematerialne w budowie	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2016 r.	435 615,23	5 628 983,78	1 537 091,76	613 151,96	2 828 154,95	1 359 090,20	12 402 087,88
Zwiększenia(z tytułu)	-	10 133 677,93	2 484 508,47	159 219,29	1 005 692,07	760 953,85	14 544 051,61
- zakup	-	-	2 484 508,47	159 219,29	1 005 692,07	760 953,85	4 410 373,68
- nabycie kontroli nad spółką zależną	-	10 133 677,93	-	-	-	-	10 133 677,93
Zmniejszenia	-	-	5 160,00	-	-	1 989 219,29	1 994 379,29
- likwidacja	-	-	5 160,00	-	-	-	5 160,00
- przekazanie z WN w budowie	-	-	-	-	-	1 989 219,29	1 989 219,29
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2016 r.	435 615,23	15 762 661,71	4 016 440,23	772 371,25	3 833 847,02	130 824,76	24 951 760,20
UMORZENIE 01.01.2016 r.	142 830,14	-	1 286 242,37	364 921,94	1 256 787,63	-	3 050 782,08
Umorzenie za okres (z tytułu)	90 095,08	-	171 885,18	76 951,26	150 473,96	-	489 405,48
inne	90 095,08	-	171 885,18	76 951,26	150 473,96	-	489 405,48
Zmniejszenia:	-	-	5 160,00	-	-	-	5 160,00
- umorzenie zlikwidowanych	-	-	5 160,00	-	-	-	5 160,00
UMORZENIE 31.12.2016 r.	232 925,22	-	1 452 967,55	441 873,20	1 407 261,59	-	3 535 027,56
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2016 r.	292 785,09	5 628 983,78	250 849,39	248 230,02	1 571 367,32	1 359 090,20	9 351 305,80
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2016 r.	202 690,01	15 762 661,71	2 563 472,68	330 498,05	2 426 585,43	130 824,76	21 416 732,64

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	297 556,24	322 157,63
Koszty ogólnego zarządu	499 472,03	171 301,08
RAZEM	797 028,27	493 458,71

Struktura własnościowa wartości niematerialnych i prawa wieczystego:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Własne	23 130 754,54	21 416 732,64
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	-
RAZEM	23 130 754,54	21 416 732,64

Na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2017 są wartości firm powstałe w wyniku nabycia:

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

Oddział Drogowy UNIBEP S.A. – wartość firmy na dzień 31.12.2017r. 5 628 983,78 zł. i **Budrex-Kobi Sp. z o.o** – wartość firmy na dzień 31.12.2017r. 1 056 851,38zł.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firm dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firm przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 9,64%. Analizy te zostały oparte o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Prognozy zatwierdzone przez kierownictwa spółek obejmują okres 2018-2022. Uwzględniają one planowane wyniki finansowe w okresie, jak również założenia odnośnie wydatków inwestycyjnych oraz obecne sytuacje spółek, posiadany portfel zamówień, aktualne moce produkcyjne i zasoby kadrowe. Dodatkowo biorą pod uwagę aktualną i prognozowaną sytuację rynkową, możliwości firm oraz szanse związane z pozyskaniem do realizacji nowych kontraktów. Spółki dokonały analiz potencjalnych zamówień, jakie oferuje rynek inwestycji infrastrukturalnych.

Wartości użytkowe zostały określone w ramach przeprowadzonych przez Spółki testów na ocenę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2017 roku i wynoszą: Oddział Drogowy UNIBEP S.A. na kwotę 27 979 tys. zł., Budrex-Kobi Sp. z o.o. na kwotę 18 418 tys. zł.

Spółki developerskie na rynku poznańskim – wartość firmy na dzień 31.12.2017r. 4 328 970,54 zł. oraz znak firmowy w kwocie 4 372 372,00zł.

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła test na utratę wartości powstałych na dzień nabycia wartości firmy spółki Monday Development S.A., Monday Sołacz sp. z o.o., Monday Palacza sp. z o.o.. Dokonując testu na utratę wartości został określony ośrodek wypracowujący środki pieniężne (CGU Poznań). Wycena wartości CGU Poznań została przeprowadzona na bazie przepływów pieniężnych generowanych przez projekty deweloperskie planowane do realizacji na rynku poznańskim przez takie podmioty jak: Monday Development S.A., Monday Sołacz sp. z o.o., Monday Palacza sp. z o.o. Sp. K., Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.K., Bukowska 18 Monday Palacza sp. z o.o. SK, Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza sp. z o.o. sp. k., Monday Kosmonautów MP sp. z o.o. sp. k.. Monday Development S.A. planuje prowadzić nowe projekty deweloperskie w formie spółek celowych. CGU Poznań stanowi zespół aktywów należących do Grupy Unidevelopment, zawierający również Aktywa Niematerialne, które odpowiadają za działalność prowadzoną na terenie

Poznania. Wycena CGU Poznań została przeprowadzona metodą dochodową zdyskontowanych przepływów pieniężnych opartą o projekcje finansowe na lata 2018-2021. Na podstawie uzyskanych danych dokonano porównania wartości bilansowej z wartością odzyskiwalną ośrodka generującego środki pieniężne. Nie stwierdzono przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów.

Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości	4 328 970,54
Znak towarowy przypisany do ośrodka wypracowującego środki pieniężne	4 372 372,00
Wartość rezydualna	45 010 000,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	52 707 000,00

Osiedle Marywilska Sp. z o.o. – wartość firmy na dzień 31.12.2017r. 357.101,74zł.

Wycena Osiedle Marywilska sp. z o.o. została przeprowadzona metodą dochodową zdyskontowanych przepływów pieniężnych opartą o projekcje finansowe na lata 2018-2021. Na podstawie uzyskanych danych dokonano porównania wartości bilansowej z wartością odzyskiwalną ośrodka generującego środki pieniężne. Nie stwierdzono przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów.

Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości	4 328 970,54
Wartość rezydualna	32 833 688,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	34 177 911,00

Wyszczególnienie	P 2018	P 2018	P 2019	P 2020
Stopa dyskontowa w okresie (WACC)	6,74%	6,74%	6,74%	6,74%
Współczynnik dyskonta	0,94	0,88	0,82	0,77

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2017	31-12-2016
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 721 734,62	1 714 284,83
Zwiększenie stanu, z tytułu:	575 339,96	7 449,79
- przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej	575 339,96	-
- przeszacowanie do wartości godziwej	-	7 449,79
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	2 297 074,58	1 721 734,62
- przekwalifikowanie na środki trwałe	2 297 074,58	1 721 734,62
Bilans zamknięcia	-	-

6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Należności z tytułu dostaw i usług	193 619 344,92	252 877 530,14
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 817 559,68	8 877 047,77
Niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	3 871 753,53	-
Inne należności niefinansowe	2 692 484,71	2 789 763,89
Inne należności finansowe	26 841,19	50 000,00
Zaliczki udzielone na dostawy, w tym:	27 427 785,17	14 553 434,53
- na zakup środków trwałych	162 675,00	16 843,71
- na zakup towarów, materiałów i usług	27 265 110,17	14 536 590,82
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	233 455 769,20	279 147 776,33
Odpisy aktualizujące wartość należności	12 408 170,75	22 636 233,23
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	245 863 939,95	301 784 009,56

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	75 764 649,42	110 677 229,79
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	80 737 694,73	89 628 866,47
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	5 201 828,53	3 957 320,42
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	30 000,00	507 950,25
e) powyżej 1 roku	100 310,86	120 000,00
f) należności przeterminowane	31 784 861,38	47 986 163,21
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	193 619 344,92	252 877 530,14

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

Na 31 grudnia 2017 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 12 408 170,75 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały przedstawione w nocy 6.5. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach/kosztach operacyjnych lub przychodach/kosztach finansowych, w zależności od rodzaju należności.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	17 981 792,09	33 236 264,53
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 278 351,57	2 482 635,84
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 318 564,40	3 288 896,80
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 308 552,13	3 322 011,21
e) powyżej 1 roku	6 897 601,19	5 656 354,83
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	31 784 861,38	47 986 163,21

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2017	31-12-2016
Należności krótkoterminowe	233 455 769,20	279 147 776,33
- od jednostek powiązanych należności nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	12 606 021,99	10 813 783,54
- od pozostałych jednostek	220 849 747,21	268 333 992,79
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	12 408 170,75	22 636 233,23
Należności krótkoterminowe brutto	245 863 939,95	301 784 009,56

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2017		31-12-2016	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	178 374 694,49	x	216 824 864,34
- USD	66,00	216,17	66,00	215,76
- EUR	9 232 718,65	38 580 509,64	7 367 779,93	32 444 670,23
- RUB	192 304,36	13 270,14	14 775 859,13	979 946,57
- NOK	35 436 841,84	15 034 227,38	54 870 975,46	26 727 917,53
- BYN	775 460,57	1 398 781,49	1 679,81	2 148 066,30
- SEK	116 851,99	49 848,76	47 986,79	22 095,60
- UAH	30 836,31	3 730,44	-	-
- GBP	104,40	490,69	-	-
RAZEM	x	233 455 769,20	x	279 147 776,33

Zaliczki są prezentowane wg kursu historycznego.

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

- na dzień bilansowy 31.12.2017r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 10,98% 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;

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

6.5. Odpisy aktualizujące

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2017	31-12-2016
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 (z tytułu)	15 132 103,84	9 681 158,91
- zapasy	14 348 034,56	322 004,41
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	784 069,28	8 899 154,50
- środki pieniężne	-	460 000,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	12 823 085,88	4 515 160,23
- zapasy	639 995,77	89 367,30
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 012 131,76	4 392 792,93
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 120 958,35	-
- środki pieniężne	50 000,00	33 000,00
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	29 095 970,12	26 786 952,16
- środki trwałe	37 777,00	37 777,00
- zapasy	14 712 443,84	1 004 405,05
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12 408 170,75	22 636 233,23
- pożyczki	405 645,82	405 645,82
- kaucje z tytułu umów o budowę	494 032,71	1 614 991,06
- środki pieniężne	1 037 900,00	1 087 900,00

6.6. Zapasy

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Materiały	22 668 080,59	22 992 701,93
Półprodukty i produkty w toku	32 482 357,17	61 545 637,93
Produkty gotowe	83 368 623,80	46 266 344,94
Towary	76 223 841,99	97 455 472,01
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	214 742 903,55	228 260 156,81
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	14 712 443,84	1 004 405,05
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	200 030 459,71	227 255 751,76

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w Nocie 6.5.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2017 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 31 281 258,78 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 103% do 150% kwoty kredytu. Na dzień 31.12.2017 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wyniosło 7 314 188,31 zł.

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

W roku 2017 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 11 142 239,51 zł. Stopa kapitalizacji wynosiła 5,57%.

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

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31.12.2017 wynosi 47,3 mln zł.

W okresie 01.01.2017-31.12.2017 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 185 161,9 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

31-12-2017					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	2 785 123,86	13 252 252,05	173 730 937,86	24 974 589,78	214 742 903,55
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	14 593 893,84	118 550,00	14 712 443,84
Wartość zapasów netto	2 785 123,86	13 252 252,05	159 137 044,02	24 856 039,78	200 030 459,71

31-12-2016					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	2 550 219,06	10 962 028,91	199 400 313,37	15 347 595,47	228 260 156,81
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	885 855,05	118 550,00	1 004 405,05
Wartość zapasów netto	2 550 219,06	10 962 028,91	198 514 458,32	15 229 045,47	227 255 751,76

6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2017		31-12-2016	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	139 997 400,71	x	132 626 906,91
- EUR	2 252 814,89	9 396 265,63	411 110,19	1 818 751,36
- USD	8 741,03	30 430,15	5 116,61	21 383,85
- RUB	17 566 747,12	1 045 446,01	19 645 756,56	1 191 108,51
- NOK	35 302 125,21	14 964 570,89	31 745 231,95	15 453 578,92
- BYN	27 588,80	49 406,03	4 367,38	9 428,74
- UAH	43 060,59	5 322,29	-	-
- SEK	2 117 727,81	898 551,91	46 363,24	21 415,18
RAZEM	x	166 387 393,62	x	151 142 573,47
Odpis aktualizujący środki pieniężne		1 037 900,00		1 087 900,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NETTO		165 349 493,62		150 054 673,47

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2017 wynosi 165 349 493,62 zł. Wykazany w 2017 roku odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków Spółki dotyczących możliwości wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w OAO AKB „Probiznesbank”- w upadłości. UNIBEP S.A. zgłosiła swoje wierzytelności i zostały one przyjęte i potwierdzone przez syndyka. Do dnia 31.12.2017 r. syndyk wpłacił 176 487,90 zł.

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

6.8. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
	- ubezpieczenia	1 671 596,45
- pozostałe	460 962,70	641 190,06
RAZEM	2 132 559,15	2 285 842,54

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
	- ubezpieczenia	1 960 788,04
- pozostałe	1 118 630,12	1 074 610,17
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	-	10 639 240,34
RAZEM	3 079 418,16	12 994 621,33

W 2017 roku nastąpiła zmiana prezentacji niedeklarowanej nadwyżki VAT naliczonego nad należnym z rozliczeń międzyokresowych na należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.

6.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31-12-2017r

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2017
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	4 632 776,99 zł
Seljedalen AS	09.03.2015	3 200 000,00 NOK / 1 356 480,00 zł	15.03.2018	1 479 440,23 zł
Seljedalen AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 119 500,00 zł	15.03.2018	2 274 075,34 zł
Seljedalen AS	11.12.2015	154 690,00 NOK / 65 573,09 zł	30.09.2017	72 630,38 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 119 500,00 zł	31.05.2018	2 274 364,80 zł
Lovsetwegen 4 AS	30.03.2016	650 000,00 NOK / 275 535,00 zł	15.03.2018	290 196,22 zł
Lovsetwegen 4 AS	17.08.2016	400 000,00 NOK / 169 560,00 zł	15.03.2018	177 183,98 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	30.09.2015	4 089 385,92 zł	31.12.2019	4 464 133,83 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary S.K.	14.10.2015	2 500 000,00 zł	31.03.2018	40 023,34 zł
Monday Management Sp. z o.o. S.K.A.	15.01.2016	500 000,00 zł	31.12.2018	172 651,79 zł
Strzeszyn S.K.A.	29.02.2016	500 000,00 zł	31.12.2018	442 214,05 zł
RAZEM				16 319 690,95 zł

Stan na dzień 31-12-2016r

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

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

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

6.10. Kapitały

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

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

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2017		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	565 000,00	16,11%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
Free float	9 059 355	905 935,50	25,83%
Akcje własne**	1 000 000	100 000,00	2,85%
RAZEM	35 070 634	X	100,00%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2016		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 750 000	575 000,00	16,39%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
Free float	9 959 355	995 935,50	28,40%
RAZEM	35 070 634	X	100,00%

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

IMIĘ I NAZWISKO	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	25,09%	8 800 000	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	14,26%	5 000 000	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	16,11%	5 650 000	16,11%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	6,11%	2 142 359	6,11%
Free float	9 059 355	25,83%	9 059 355	25,83%
Akcje własne**	1 000 000	2,85%	1 000 000	2,85%
RAZEM	35 070 634	100,00%	35 070 634	100,00%

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

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

Na poczet kapitału Spółki dominującej nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 31.12.2017r i 31.12.2016r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

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

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

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

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

Na podstawie Uchwały nr. 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z dnia 13 czerwca 2017r. wypracowany zysk netto za 2016 rok w wysokości 20 750 160,19 zł. w kwocie 6 814 126,80 został przeznaczony na dywidendę.

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

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele

Pozostałe kapitały	31-12-2017	31-12-2016
Kapitał z aktualizacji wyceny	4 871 515,96	-8 923 989,39
Kapitał rezerwowy	35 613 714,68	35 513 714,68
Kapitał zapasowy	94 505 024,86	119 696 017,75
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	60 905 278,22	60 905 278,22
Wartość wykazana w sprawozdaniu finansowym	195 895 533,72	207 191 021,26

Zyski straty zatrzymane	31-12-2017	31-12-2016
Zysk/strata z lat ubiegłych	28 589 201,63	-9 281 347,11
Zysk/strata bieżący netto	25 777 923,08	31 585 894,35
Wartość wykazana w sprawozdaniu finansowym	54 367 124,71	22 304 547,24

Wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym za 2016 rok korekta wyniku lat ubiegłych w spółkach zależnych na kwotę -550 172,00zł. dotyczy korekty podatku odroczonego w spółce, której ostateczne sprawozdanie za 2016 rok zostało sporządzone po sporządzeniu sprawozdania skonsolidowanego Grupy UNIBEP.

6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

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

6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2017	31-12-2016
DŁUGOTERMINOWE	38 351 756,10	111 073 373,73
- zobowiązania z tytułu kredytów	1 238 488,13	41 927 222,94
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 692 352,56	7 436 914,02
- zobowiązania z tytułu obligacji	29 394 986,02	60 611 044,00
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	25 929,39	-
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	-	1 098 192,77
KRÓTKOTERMINOWE	43 391 305,11	46 635 549,19
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	-	5 132 869,84
- zobowiązania z tytułu kredytów	8 400 496,86	2 100 526,46
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	11,34
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 675 068,75	3 363 093,18
- zobowiązania z tytułu obligacji	31 315 739,50	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	81 743 061,21	157 708 922,92

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2017

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Pekao S.A.	650 000,00 zł	346 880,14 zł	WIBOR 1M + marża	31.07.2021	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej, zabudowanej, mieszczącej się w Białymstoku przy ul. Hetmańskiej 92 KW nr B11B/00076244/3 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku; przelew wiarytelności z umowy najmu Unidevelopment; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	kredyt inwestycyjny
mBank S.A.	2 000 000,00 zł	891 607,99 zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2020	hipoteka umowna do kwoty 3 000 000,00 zł na nieruchomości – lokalu handlowo-usługowym nr U1 o powierzchni 915,75 m2 znajdującym się na Osiedlu Czarnieckiego w Poznaniu, ul. Czarnieckiego 4C, 61-538 Poznań, który jest częścią budynku położonego na gruncie opisanym w KW nr PO2P/00255925/3	kredyt obrotowy
RAZEM:		1 238 488,13 zł				

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2016

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

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2017

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	11 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BZ WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.09.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	09.03.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBANK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	14.02.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Pekao S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.03.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.06.2018	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Pekao S.A.	3 130 000,00 zł	286 476,95 zł	WIBOR 1M + marża	28.11.2018	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej, zabudowanej, mieszczącej się w Białymstoku przy ul. Hetmańskiej 92 KW nr B11B/00076244/3 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	kredyt inwestycyjny
Pekao S.A.	650 000,00 zł	133 751,26 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2018	hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości gruntowej, zabudowanej, mieszczącej się w Białymstoku przy ul. Hetmańskiej 92 KW nr B11B/00076244/3 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; weksel własny in blanco z wystawienia kredytobiorcy w Banku; przelew wierzytelności z umowy najmu Unidevelopment; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji	kredyt inwestycyjny
mBank S.A.	2 000 000,00 zł	666 080,34 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2018	hipoteka umowna do kwoty 3 000 000,00 zł na nieruchomości – lokalu handlowo-usługowym nr U1 o powierzchni 915,75 m2 znajdującym się na Osiedlu Czarnieckiego w Poznaniu, ul. Czarnieckiego 4C, 61-538 Poznań, który jest częścią budynku położonego na gruncie opisanym w KW nr PO2P/00255925/3	kredyt obrotowy
Bank Polskiej Spółdzielczości Radom S.A.	35 000 000,00 zł	7 314 188,31 zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2018	hipoteka umowna zwykła w wysokości 21.091.600,00 PLN oraz hipoteka umowna kaucyjna do wysokości 15.000.000,00 PLN ustanowione na wieczystym prawie użytkowania gruntów przysługującym Kredytobiorcy położonych w Radomiu	kredyt obrotowy
RAZEM:		8 400 496,86 zł				

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2016

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

Przyznane, ale niewykorzystane kredyty na dzień 31.12.2017r. oraz 31.12.2016r. wynosiły 48.000.000,00 zł..

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2017r.

Emitent	Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Unibep S.A.	Obligacje serii C 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30.073.216,98 zł	WIBOR 6M+ marża	02.06.2015	01.06.2018
Unibep S.A.	Obligacje serii D 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł /300.000 sztuk po 100,00 zł	30.637.508,54 zł	WIBOR 6M+ marża	08.07.2016	08.07.2019
RAZEM:			60.710.725,52 zł			

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2016r.

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

Obligacje serii C są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez BondSpot S.A.. Obligacje serii D są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

Data płatności odsetek Obligacji serii C: 01.06.2018.

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
a) powyżej 1 roku do 3 lat	30 633 474,15	102 538 266,94
b) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	-	-
RAZEM	30 633 474,15	102 538 266,94

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

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2017		31-12-2016	
	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowe	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	39 716 236,36	40 621 609,51	34 928 877,82	39 489 700,63
b) powyżej 1 roku do 3 lat	30 633 474,15	32 587 294,63	102 538 266,94	106 687 533,40
c) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-	-	-
d) powyżej 5 lat	-	-	-	-
RAZEM	70 349 710,51	73 208 904,14	137 467 144,76	146 177 234,03

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

6.13. Leasing

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2017		31-12-2016	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	3 988 393,40	3 675 068,75	3 629 023,85	3 363 093,18
- od 1 do 5 lat	8 074 793,90	7 692 352,56	7 768 494,64	7 436 914,02
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	12 063 187,30	11 367 421,31	11 397 518,49	10 800 007,20
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-695 765,99		-597 511,29	
Wartość bieżąca	11 367 421,31	11 367 421,31	10 800 007,20	10 800 007,20

6.14. Rezerwy

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2017	31-12-2016
Odprawy emerytalne, w tym:	2 162 904,01	1 240 320,63
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	2 162 904,01	1 240 320,63
Odprawy rentowe, w tym:	182 606,00	163 658,59
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	182 606,00	163 658,59
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych	2 345 510,01	1 403 979,22
w tym:		
- część długoterminowa	2 175 666,01	1 272 103,24
- część krótkoterminowa	169 844,00	131 875,98

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

	2017	2016
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	1 403 979,23	1 304 047,00
koszty odsetek	73 707,00	37 732,42
koszty bieżącego zatrudnienia	379 684,55	203 500,99
koszty bieżącego zatrudnienia - korekta roku 2016	24 419,59	-
wypłacone świadczenia	-142 376,35	-122 002,20
koszty przeszłego zatrudnienia	-	5 953,70
koszty przeszłego zatrudnienia - korekta roku 2016	256 385,30	-
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-73 307,00	-25 252,69
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-48 375,00	-35 859,69
- zmian założeń demograficznych	-31 805,00	-
- zmian założeń finansowych	6 873,00	-
zyski / straty aktuarialne - korekta roku 2016	423 017,69	-
- korekt założeń aktuarialnych ex post	196 421,69	-
- zmian założeń demograficznych	217 012,00	-
- zmian założeń finansowych	9 584,00	-
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	2 345 510,01	1 403 979,22

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	2017	2016
wartość zatrudnienia	350 953,55	209 454,69
koszty odsetek	73 700,00	37 732,42
wartość zatrudnienia - korekta roku 2016	24 426,59	-
koszty przeszłego zatrudnienia - korekta roku 2016	256 385,30	-
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	705 465,44	247 187,11
zyski straty aktuarialne ujęte w okresie	-59 579,00	-25 252,69
zyski straty aktuarialne ujęte w okresie-korekta roku 2016	420 020,69	-
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	360 441,69	-25 252,69
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	602 199,66	140 984,89
- kosztów ogólnego zarządu	103 265,78	106 202,22

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2016-2017:

- stopa dyskonta w 2017 roku 3,25%
- stopa dyskonta w 2016 roku 3,60%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń:
 - a) wynagrodzenie w Spółce : w 2018 roku – 2,5% , lata kolejne - 3,00%

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

Nazwa świadczenia	rezerwa krótkoterminowa	rezerwa długoterminowa	Razem
odprawa emerytalna	143 804	2 019 100	2 162 904
odprawa rentowa	26 040	156 566	182 606
razem	169 844	2 175 666	2 345 510

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

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

W związku z powyższym dokonano analizy wrażliwości dla następujących założeń:

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

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

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

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	razem
wyściowe kwoty rezerw	2 163 018	182 301	2 345 319
współczynnik rotacji -1,0%	2 284 808	192 432	2 477 240
współczynnik rotacji +1,0%	2 056 111	173 170	2 229 281
techniczna stopa dyskontowa -1,00%	2 475 466	197 302	2 672 768
techniczna stopa dyskontowa +1,00%	1 909 834	169 402	2 079 236
wzrosty podstaw			
wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 140 871	180 877	2 321 748
wynagrodzenie w Firmie +1,0%	2 192 822	184 076	2 376 898
wynagrodzenie minimalne -1,0%	1 937 577	171 146	2 108 723
wynagrodzenie minimalne +1,0%	2 439 370	195 291	2 634 661

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg. stanu na 31.12.2016r.:

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	ANALIZA WRAŻLIWOŚCI					
		stopa dyskontowa		stopa wzrostu wynagrodzeń		wskaźnik rotacji	
		-0,50%	0,50%	-0,50%	0,50%	-0,50%	0,50%
odprawy emerytalne	1 240 320,90	1 309 092,70	1 177 838,07	1 229 642,75	1 253 243,43	1 278 529,13	1 205 085,77
odprawy rentowe	163 658,58	171 441,17	156 492,70	162 271,26	165 310,27	169 979,09	157 780,28
RAZEM	1 403 979,48	1 480 533,87	1 334 330,77	1 391 914,01	1 418 553,70	1 448 508,22	1 362 866,05

Ostatnia wycena niezależnego aktuarusza została wykonana na dzień 31 grudnia 2017 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	01-01-2017 do 31-12-2017	01-01-2016 do 31-12-2016
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	-	-
a) zwiększenia	25 263 031,30	-
- naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	18 641 048,91	-
- naprawy gwarancyjne	5 265 502,39	-
- sprawy sporne	1 356 480,00	-
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	25 263 031,30	-
- naprawy gwarancyjne	23 906 551,30	-
- sprawy sporne	1 356 480,00	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	01-01-2017 do 31-12-2017	01-01-2016 do 31-12-2016
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
- sprawy sporne	9 965 242,46	1 817 460,29
- koszty pozostałe	2 170 544,40	1 925 597,25
a) zwiększenia	699 287 838,06	364 751 573,35
- świadczenia pracownicze	15 908 776,57	16 548 254,12
- naprawy gwarancyjne	5 050 706,50	8 526 021,13
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	8 500 892,48	-
- koszty podwykonawców	663 008 565,07	327 546 225,59
- sprawy sporne	4 613 889,49	9 426 914,05
- koszty pozostałe	2 205 007,95	2 704 158,46
b) wykorzystanie	693 357 250,80	323 096 885,87
- świadczenia pracownicze	15 385 168,46	15 170 048,81
- naprawy gwarancyjne	6 714 909,22	4 591 710,41
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	676 884,25	-
- koszty podwykonawców	658 624 338,28	299 696 783,46
- sprawy sporne	8 826 590,34	1 279 131,88
- koszty pozostałe	3 129 360,25	2 359 211,31
c) rozwiązanie	31 967 375,05	400 000,00
- świadczenia pracownicze	-	300 000,00
- naprawy gwarancyjne- prezentacja w długoterminowych	18 641 048,91	-
- koszty podwykonawców- zmiana prezentacji	13 326 326,14	100 000,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	115 454 308,02	141 491 095,81
- świadczenia pracownicze	16 870 994,81	16 347 386,70
- naprawy gwarancyjne	5 602 915,73	25 908 167,36
- planowane straty w kontraktach długoterminowych	7 824 008,23	-
- koszty podwykonawców	78 157 655,54	87 099 754,89
- sprawy sporne	5 752 541,61	9 965 242,46
- koszty pozostałe	1 246 192,10	2 170 544,40

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
- z tytułu dostaw i usług	210 993 615,66	260 641 784,95
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	21 486 253,91	9 360 699,24
- z tytułu wynagrodzeń	2 447 656,10	2 225 780,84
- zaliczki otrzymane na dostawy	72 713 950,05	82 663 659,38
- inne, w tym:	21 694 188,71	11 710 282,56
• niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	10 627,29	5 204 120,69
- rozliczenia międzyokresowe bierne	13 326 326,14	-
- fundusze specjalne	12 243,12	79 323,15
RAZEM	342 674 233,69	366 681 530,12

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	94 240 693,06	120 875 561,04
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	37 200 949,74	76 322 488,21
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 320 144,30	4 657 207,48
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	36 015,72	-
e) powyżej 1 roku	681 865,58	24 180,00
zobowiązania przeterminowane	77 513 947,26	58 762 348,22
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	210 993 615,66	260 641 784,95

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
a) do 1 miesiąca	65 822 405,53	55 607 662,64
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	10 315 684,35	1 651 416,39
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	361 899,73	701 519,21
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	504 685,87	103 552,59
e) powyżej 1 roku	509 271,78	698 197,39
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	77 513 947,26	58 762 348,22

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2017		31-12-2016	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
PLN	x	280 271 284,46	x	320 176 885,80
RUB	228 925,54	13 892,12	148 469,86	10 095,96
EUR	3 060 134,60	12 791 583,09	1 571 823,52	6 946 694,31
UAH	46,64	6,40	-	-
NOK	107 668 046,95	46 755 203,84	81 086 047,45	39 240 764,58
SEK	2 990 778,72	1 269 650,34	496 490,00	229 328,74
BYN	878 162,51	1 572 613,44	36 018,68	77 760,73
RAZEM	x	342 674 233,69	x	366 681 530,12

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

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

	Stan aktywów na 01-01-2016	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na 31-12-2016	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na 31-12-2017
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	4 125 633,00	782 193,00			4 907 826,00	589 247,00			5 497 073,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	3 252 944,00	253 409,00			3 506 353,00	475 079,00			3 981 432,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	10 581 672,00	6 478 940,00			17 060 612,00	736 983,00			17 797 595,00
Rezerwa na zobowiązania		43 747,00			43 747,00	133 214,00			176 961,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 087 540,00	4 808 311,00			6 895 851,00	-4 263 409,00			2 632 442,00
Kontrakty - rezerwa na straty	730 614,00	-730 614,00			0,00	1 486 562,00			1 486 562,00
Produkcja niezakończona podatkowo	5 405 307,00	4 790 561,00			10 195 868,00	1 462 731,00			11 658 599,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	331 364,00	-81 247,00			250 117,00	767 521,00			1 017 638,00
Nieopłacone odsetki	443,00	5 711,00			6 154,00	370 721,00			376 875,00
Dyskonto należności	367 131,00	17 913,00			385 044,00	106 707,00			491 751,00
Odpis na zapasy i inne aktywa	2 223 908,00	-220 786,00			2 003 122,00	-302 900,00			1 700 222,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 227 409,00	-66 844,00			2 160 565,00	521 558,00			2 682 123,00
Wycena instrumentów pochodnych	168 892,00	956 405,00			1 125 297,00	-883 795,00			241 502,00
Koszty nabycia udziałów	93 477,00	64 221,00			157 698,00	-12 091,00			145 607,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	59 178,00	113 176,00			172 354,00	-18 493,00			153 861,00
Pozostałe tytuły	460 891,00	-202 795,00			258 096,00	23 774,00			281 870,00
Strata podatkowa	4 778 320,00	4 368 628,00			9 146 948,00	5 023 803,00			14 170 751,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	69 993,00		-4 798,00		65 195,00		68 484,00		133 679,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	397 497,00		1 627 035,00		2 024 532,00		-2 024 532,00		-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli				2 660 881,00	2 660 881,00			-2 660 881,00	-
Ogółem	37 362 213,00	21 380 929,00	1 622 237,00	2 660 881,00	63 026 260,00	6 217 212,00	-1 956 048,00	-2 660 881,00	64 626 543,00

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



	Stan rezerw na 01-01-2016	Utworzenie/ (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Inne zmiany	Stan rezerw na 31- 12-2016	Utworzenie/ (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na 31-12-2017
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	9 002 229,00	8 195 436,00		17 197 665,00	2 405 677,00		19 603 342,00
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	858 804,00	-10 041,00		848 763,00	-81 890,00		766 873,00
Dyskonto zobowiązań	827 086,00	204 431,00		1 031 517,00	439 752,00		1 471 269,00
Kary naliczone a nie otrzymane	140 796,00	125 490,00		266 286,00	122 883,00		389 169,00
Odsetki nieotrzymane	230 553,00	23 979,00		254 532,00	130 872,00		385 404,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	82 404,00	408 874,00		491 278,00	45 285,00		536 563,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	3 137 963,00	205 852,00		3 343 815,00	10 635 008,00		13 978 823,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	272 921,00	104 012,00		376 933,00	-162 672,00		214 261,00
Wycena instrumentów pochodnych	571 367,00	784 525,00		1 355 892,00	-1 087 013,00		268 879,00
Finansowanie zewnętrzne				0,00	0,00		0,00
Odszkodowania naliczone nie otrzymane				0,00	0,00		0,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 762 209,00	323 933,00		3 086 142,00	685 297,00		3 771 439,00
Wycena obligacji obcych	16 758,00	-16 758,00		0,00			0,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych				0,00		1 279 935,00	1 279 935,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zmniejszenie w wyniku utraty kontroli			-1 892 553,00	-1 892 553,00			-1 892 553,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli			2 436 376,00	2 436 376,00			2 436 376,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - korekta lat poprzednich			550 472,00	550 472,00			550 472,00
Ogółem	17 903 090,00	10 349 733,00	1 094 295,00	29 347 118,00	13 133 199,00	1 279 935,00	43 760 252,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	2017	2016
Zysk / (strata) brutto	40 949 583,48	41 107 957,11
korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	11 805 534,26	6 919 602,28
korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	- 84 307 327,88	35 970 016,99
odliczenia od podstawy opodatkowania dochodów zagranicznych	- 8 236 989,48	14 683 956,57
dochody z tytułu udziału w spółkach komandytowych	8 340 686,71	-5 733 531,12
Podstawa opodatkowania	- 50 306 720,03	92 948 001,83
Podatek wyliczony według stawek krajowych (19%)	2 312 505,68	19 915 901,22
Podatek od dochodów uzyskanych zagranicą według stawek obowiązujących na terytorium ich uzyskania	2 008 726,05	3 711,00
Odliczenia od podatku ustalonego według stawek krajowych podatku zapłaconego za granicą	-	-3 711,00
Podatek dochodowy bieżący	4 321 231,73	19 915 901,22
Podatek dochodowy odroczony	9 576 868,00	-11 031 196,00
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	13 898 099,05	8 884 705,22
wpływ korekt podatku na obciążenie wyniku finansowego	467 430,21	301 662,00
Obciążenie / (uznanie) wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego po korektach	14 365 529,26	9 186 367,22
<i>Efektywna stawka podatkowa</i>	35,08%	22,35%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	3 235 983,00	-1 622 237,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	3 304 467,00	-1 627 035,00
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	-68 484,00	4 798,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-3 235 983,00	1 622 237,00

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Spółka wynoszą :

Federacja Rosyjska – 20%

Republika Białorusi – 18%

Republika Federalna Niemiec – ok. 29%

Królestwo Norwegii – 24%

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w powyższej wysokości, Grupa 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 grudniu 2017 roku otrzymano protokół, w którym kontrolujący w dużym stopniu uznali argumenty Spółki co do dochodu podlegającego opodatkowaniu. Dokonane przez Urząd Skarbowy wyliczenie zobowiązania podatkowego za kontrolowany okres zamknęło się łączną kwotą 1,8 mln. NOK (0,8 mln PLN). Spółka postanowiła nie prowadzić dalszego procesu odwoławczego uznając tym samym dokonane przez urząd skarbowy ustalenia. Skutki kontroli zostały ujęte w niniejszym sprawozdaniu.

Spółka Unibep jest w trakcie kontroli podatkowej w Rosji za lata 2014-2016.

Generalnie Grupa 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. Grupa ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz firm audytorskich a także kancelarii prawnych.

6.17. Długoterminowe kontrakty budowlane

6.17.1 Długoterminowe kontrakty budowlane

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	2017-12-31	31-12-2016
Planowane przychody z bieżących projektów	3 284 616 862,64	2 483 598 797,14
Planowane koszty z bieżących projektów	3 159 612 943,82	2 349 276 620,63
Planowana marża na bieżących projektach	125 003 918,82	134 322 176,51
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 802 821 211,35	1 098 661 820,22
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 734 380 922,33	1 026 395 447,24
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	68 440 289,02	72 266 372,98
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	56 563 629,80	62 055 803,53
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	45,25%	46,20%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	1 713 500 686,54	1 014 537 175,88
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	103 175 482,67	120 418 596,58
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	13 854 957,86	36 293 952,24
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty	72 713 950,05	82 663 659,38

W 2017 roku zmieniono prezentację planowanych strat na kontraktach długoterminowych z kwot należnych odbiorcom z tytułu umów o budowę na rezerwy pozostałe krótkoterminowe.

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

6.17.2 Zaliczki otrzymane

	31-12-2017	31-12-2016
Zaliczki na realizowane kontrakty	72 713 950,05	82 663 659,38
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej	60 959 498,35	19 095 091,52
Wpłaty na działalność mostową	5 159 888,42	-
Ogółem	138 833 336,82	101 758 750,90

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty na dzień 31.12.2017 r. i 31.12.2016 r. ujęte zostały w ramach zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.

6.18. Kaucje z tytułu umów budowlanych

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	49 251 594,54	42 547 415,41
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	46 982 025,93	33 261 394,64
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	96 233 620,47	75 808 810,05
Odpis aktualizacyjny należności z tytułu kaucji	494 032,71	1 614 991,06
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	96 727 653,18	77 423 801,11
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	40 173 053,10	40 279 457,40
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	48 808 292,99	34 593 656,30
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	88 981 346,09	74 873 113,70

STAN DYSKONTA	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 588 163,26	2 026 535,91
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	7 784 892,94	5 443 116,81

Informacja o odpisach aktualizujących wartość kaucji zawarta w notce 6.5.

Na 31 grudnia 2017 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 28,94 % (dla jednego projektu 19,28 %) 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.

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

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	31-12-2017	31-12-2016
- do 1 miesiąca	546 156,79	137 551,43
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	630 827,07	-
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	-
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	7 033,61
- powyżej 1 roku	303 234,04	514 637,49
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów o budowę	1 480 217,90	659 222,53

6.19. Przychody przyszłych okresów

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	188 125,21	214 767,04
- pozostałe	188 125,21	214 767,04
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	61 033 304,00	19 276 817,04
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	60 959 498,35	19 095 091,52
- pozostałe	73 805,65	181 725,52

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



6.20. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2017						
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	1 118 758 887,17	199 477 805,28	228 173 628,74	181 654 223,62	-98 779 852,30	1 629 284 692,51
sprzedaż zewnętrzna	1 022 303 183,90	197 153 656,25	228 173 628,74	181 654 223,62	-	1 629 284 692,51
sprzedaż na rzecz innych segmentów	96 455 703,27	2 324 149,03	-	-	-98 779 852,30	-
Koszt sprzedaży	1 065 719 896,01	218 361 037,66	167 305 755,55	170 140 697,63	-95 641 615,21	1 525 885 771,64
Zysk brutto ze sprzedaży	53 038 991,16	-18 883 232,38	60 867 873,19	11 513 525,99	-3 138 237,09	103 398 920,87
% zysku brutto ze sprzedaży	4,74%	-9,47%	26,68%	6,34%	3,18%	6,35%
Koszty sprzedaży			x			10 615 347,62
Koszty zarządu						40 462 106,00
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-28 698 663,94
Zysk z działalności operacyjnej			x			23 622 803,31
Przychody finansowe			x			7 699 499,75
w tym: przychody odsetkowe	1 708 003,18	5 159,04	513 029,29	159 229,59	-	2 385 421,10
instrumenty pochodne	810 215,69	-	-	3 248 384,55	-	4 058 600,24
Koszty finansowe			x			4 862 129,92
w tym: koszty odsetkowe	2 951 360,33	677 835,72	1 486 764,70	57 811,64	-	5 173 772,39
instrumenty pochodne	-4 633 993,42	-	-	5 927,85	-	-4 628 065,57
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						14 489 410,34
Zysk przed opodatkowaniem			x			40 949 583,48
Podatek dochodowy			x			14 365 529,26
Zysk netto			x			26 584 054,22

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

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**Stan na dzień 31.12.2017**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	321 448 236,73	138 989 215,48	212 233 137,68	108 248 214,01	780 918 803,90
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	221 664 669,84
Razem aktywa	321 448 236,73	138 989 215,48	212 233 137,68	108 248 214,01	1 002 583 473,74
Kapitał własny	-	-	-	-	257 604 362,25
Zobowiązania	334 283 115,23	94 329 520,29	124 371 691,82	110 495 349,52	663 479 676,86
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	81 499 434,63
Razem pasywa	334 283 115,23	94 329 520,29	124 371 691,82	110 495 349,52	1 002 583 473,74
Amortyzacja	2 235 925,44	4 962 506,87	234 404,51	2 399 634,33	9 832 471,15

Stan na dzień 31.12.2016

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	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

Grupa w 2017 roku osiągnęła przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 187 824 959,84 zł. Przychody w całości dotyczyły segmentu budowlanego kubaturowego w kraju.

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

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

Przychody w całości dotyczyły segmentu budowlanego kubaturowego w kraju.

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony 31-12-2017	okres zakończony 31-12-2016	stan na dzień 31-12-2017	stan na dzień 31-12-2016
KRAJ	1 326 230 267,18	1 063 380 788,34	77 433 313,18	67 497 837,94
EKSPORT, w tym:	303 054 425,33	185 858 234,88	32 783 280,47	32 355 468,18
Skandynawia	180 855 667,03	156 106 325,76	32 442 666,53	32 066 839,63
w tym: Norwegia	150 197 139,98	146 107 165,12	32 442 666,53	32 066 839,63
WNP (Rosja, Białoruś)	122 198 758,30	26 387 746,69	331 464,58	250 881,29
Niemcy	-	3 364 162,43	-	37 747,26
Razem	1 629 284 692,51	1 249 239 023,22	110 216 593,65	99 853 306,12

* aktywa trwałe – tj. rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne.

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

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

6.21. Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	STAN NA DZIEŃ	
	2017-12-31	2016-12-31
a) kraj	1 291 923 457,88	1 049 709 517,83
- sprzedaż usług budowlanych	1 091 523 179,99	960 764 201,86
- sprzedaż deweloperska	195 411 956,21	86 178 166,93
- sprzedaży usług pozostałych	4 988 321,68	2 767 149,04
b) eksport	303 054 425,33	185 858 234,88
- sprzedaż usług budowlanych	271 985 587,74	175 356 187,74
- sprzedaży usług pozostałych	410 310,54	502 886,50
- sprzedaż wyrobów	30 658 527,05	9 999 160,64
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	1 594 977 883,21	1 235 567 752,71

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
a) sprzedaż towarów	29 227 525,98	12 130 634,74
- działalność deweloperska	29 227 525,98	12 130 634,74
b) sprzedaży materiałów	5 079 283,32	1 540 635,77
- działalność budowlana	5 079 283,32	1 540 635,77
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	34 306 809,30	13 671 270,51

6.22. Koszty według rodzajów

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
a) amortyzacja	9 832 471,15	8 560 703,35
b) zużycie materiałów i energii	459 443 683,75	444 335 251,39
c) usługi obce	1 039 751 425,92	744 764 509,63
d) podatki i opłaty	4 419 070,67	7 086 637,07
e) wynagrodzenia	112 997 256,43	97 782 164,32
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	24 716 117,53	20 149 541,04
g) pozostałe koszty rodzajowe	20 488 074,40	19 952 121,69
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	1 671 648 099,85	1 342 630 928,49
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	12 186 924,32	-14 716 481,45
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-135 748 867,72	-130 661 058,72
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-10 615 347,62	-8 731 693,14
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-40 462 106,00	-36 911 638,31
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	1 497 008 702,83	1 151 610 056,87

6.23. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	722 482,18	506 615,05
b) dotacje	12 634,35	48 050,00
c) pozostałe, w tym:	8 497 513,54	11 020 790,25
- rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	2 230 730,80	5 642 079,49
- odpisane zobowiązania	2 392 046,29	2 320 024,94
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	36 036,15	55 474,80
- kary i odszkodowania	2 628 816,92	2 108 662,10
- uzyskane przychody sądowe i procesowe	228 995,66	78 872,00
- zakup wierzytelności	111 741,27	-
- przychody z tyt. używania sam. do celów prywatnych	220 462,70	191 096,17
- inne	648 683,75	624 580,75
RAZEM	9 232 630,07	11 575 455,30

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	92 405,08
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	11 351 784,35	9 426 097,63
- odpisy aktualizujące należności	715 282,88	8 644 093,22
- odpis aktualizujący środki pieniężne	-	460 000,00
- odpis aktualizujący zapasy	10 636 501,47	322 004,41
c) pozostałe, w tym:	26 579 509,66	7 109 972,04
- spisane należności	4 470 765,66	107 339,45
- rezerwa na zobowiązania i należności	2 966 285,42	3 293 215,74
- przekazane darowizny	99 250,00	99 574,28
- koszty sądowe i procesowe	16 736 765,57	1 589 195,18
- kary	164 338,03	209 056,36
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	751 060,54	780 759,10
- składki członkowskie	114 700,00	114 260,00
- zakup wierzytelności	111 741,27	-
- koszty nabycia udziałów	372 714,54	637 046,00
- inne	791 888,63	279 525,93
RAZEM	37 931 294,01	16 628 474,75

6.24. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
a) z tytułu odsetek w tym:	2 588 364,11	5 368 263,96
- odsetki od udzielonych pożyczek i obligacji	1 451 563,28	2 380 593,72
- odsetki od lokat, od rachunku bankowego	196 581,94	238 208,77
- odsetki wekslowe	-	63 147,62
- odsetki od kontrahentów	725 274,05	759 134,65
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-581 168,96	491 858,19
- wycena Certyfikatów Inwestycyjnych	-	396 764,70
- wycena weksla	-	-51 091,18
- dyskonto kaucji	784 111,97	1 037 116,16
- pozostałe	12 001,83	52 531,33
b) inne przychody finansowe	5 111 135,64	8 631 799,63
RAZEM	7 699 499,75	14 000 063,59

Inne przychody finansowe	31-12-2017	31-12-2016
a) dodatnie różnice kursowe	-	3 759 613,91
b) pozostałe, w tym:	5 111 135,64	4 872 185,72
- wycena instrumentów pochodnych	-5 721 119,76	4 129 077,12
- realizacja instrumentów pochodnych	9 779 720,00	453 610,00
- prowizje z tytułu operacji finansowych	354 678,38	289 203,40
- odpisy aktualizujące należności	697 857,02	-
- pozostałe	-	295,20
Inne koszty finansowe razem:	5 111 135,64	8 631 799,63

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2017	31-12-2016
a) z tytułu odsetek w tym:	5 898 166,66	7 344 607,88
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	4 660 251,10	4 127 467,49
- odsetki od leasingu	359 524,76	353 541,68
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-278 101,15	1 281 015,20
- dyskonto kaucji	1 002 495,42	1 465 211,12
- pozostałe	153 996,53	117 372,39
b) inne koszty finansowe	-1 036 036,74	6 054 209,91
RAZEM	4 862 129,92	13 398 817,79

Inne koszty finansowe	31-12-2017	31-12-2016
a) ujemne różnice kursowe	2 741 065,08	-
c) pozostałe, w tym:	-3 777 101,82	6 054 209,91
- z tytułu prowizji	742 660,35	483 132,82
- gwarancje bankowe	-	30 865,85
- wycena instrumentów pochodnych	-4 649 594,82	4 839 731,74
- realizacja instrumentów pochodnych	23 487,72	100 961,39
- odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	-1 958,47	-100 844,73
- strata ze zbycia finansowych aktywów trwałych	-	228 169,00
- koszty emisji obligacji	107 221,92	154 754,22
- odpisy aktualizujące należności	-	250 000,00
- spisanie należności finansowych	-	65 611,43
- pozostałe	1 081,48	1 828,19
Inne koszty finansowe razem:	-1 036 036,74	6 054 209,91

6.25. Zysk (strata) jedną akcją

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2017 rok :

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2017	34 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2017 - 31.12.2017	34 172 003,86
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	0,00
Ilość akcji ogółem	34 172 003,86
Zysk netto	26 584 054,22
Zysk na akcję	0,78

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

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2016	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2016 - 31.12.2016	35 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-
Ilość akcji ogółem	35 070 634,00
Zysk netto	31 921 589,89
Zysk na akcję	0,91

6.26. Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKLADY INWESTYCYJNE	31-12-2017	31-12-2016
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	13 288 151,61	5 559 007,67
- grunty	113 159,00	-
- budynki i budowle obiekty inżynierii lądowej	950 148,49	2 323 335,64
- urządzenia techniczne i maszyny	987 246,41	1 483 924,79
- środki transportu	136 197,32	349 951,64
- inne środki trwałe	688 100,92	933 185,01
- inne nieruchomości inwestycyjne	385 111,36	-
- środki trwałe w budowie	10 028 188,11	468 610,59
Wartości niematerialne	1 894 758,15	1 411 274,24
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	641 696,07	1 005 692,07
Finansowe aktywa trwałe	9 630 790,65	-
RAZEM	25 455 396,48	7 975 973,98

6.27. Działalność zaniechana

W 2017 i 2016 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.28. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016
Amortyzacja:	9 832 471,15	8 560 703,35
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	9 832 471,15	8 560 703,35
Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych	988 819,19	-1 934 456,56
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	988 819,19	-1 934 456,56
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	-2 543 575,66	2 461 416,73
odsetki otrzymane od weksli, udzielonych pożyczek, weksli, obligacji - ogółem	-279 910,60	-1 557 699,26
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - ogółem	4 660 257,65	2 895 138,20
prowinzje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	440 146,53	647 332,11
prowinzje otrzymane	-354 678,38	-410 061,98
prowinzje naliczone -koszty emisja obligacji	409 735,74	51 420,78
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-365 380,82	-260 088,62
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-564 425,53	-557 422,37
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych oraz odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	-279 668,33	1 215 500,07
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-1 172 005,49	-29 079,73
odsetki pozostałe do zapłażenia	1 979 088,19	20 544,37
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	114 790,62	92 291,48
odsetki od leasingu zapłacone	359 524,76	353 541,68
dywidendy otrzymane	-7 491 050,00	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-12 715 630,80	-7 262 779,77
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-967 517,52	-604 921,42
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	237 539,23	162 319,58
przychody ze zbycia aktywów finansowych	3 453 385,31	-2 000 000,00
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	335 621,17	2 228 169,00
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych	-61 749,43	-316 530,92
zysk/strata z wyceny inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-7 026 243,75	-6 988 977,29
instrumenty pochodne	-8 686 665,81	257 161,28
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	-245 904,39	43 221 084,44
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	167 774,30	41 327 047,70
wartość rezerw wyjątkowa w wyniku utraty kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem "+")	-	273 814,74
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	-413 678,69	1 620 222,00
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	27 643 823,78	-53 796 448,23
bilansowa zmiana stanu zapasów	27 225 292,05	-81 892 588,66
odsetki aktywowane w zapasach	418 531,73	-
wartość zapasów wyjątkowa z tytułu utraty kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem "-")	-	-28 445 505,81
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "+")	-	56 541 646,24
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	42 624 584,06	-175 162 046,35
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	49 214 489,75	-167 877 367,36
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-6 704 179,13	-7 128 190,57
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	114 273,44	-
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "+")	-	1 541 862,27
stan należności zbyty w wyniku utraty kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem "-")	-	-1 698 350,69
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	-33 648 685,04	147 892 698,32
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-32 231 654,12	148 188 365,09
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-106 404,30	2 371 290,93
inne korekty	-345 289,71	-
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	-3 700 313,21
stan zobowiązań operacyjnych wyjątkowy w wyniku utraty kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem "+")	-	1 033 355,51
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-965 336,91	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	51 798 331,69	1 230 458,81
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	10 068 486,56	-3 191 184,02
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	41 735 725,13	3 920 428,13
stan rozliczeń międzyokresowych przyjęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	335 448,00
stan rozliczeń międzyokresowych zbyty w wyniku utraty kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem "-")	-	-276 773,37
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-90 000,00	218 579,22
zmiana stanu przychodów przyszłych okresów - przychody finansowe	84 120,00	223 960,85
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-1 262 975,26	1 751 860,32
odpisy aktualizujący środki pieniężne	-1 037 900,00	427 000,00
inne korekty	-225 075,26	1 324 919,79
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-19 150 985,81	-21 937 472,32

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Środki pieniężne w banku i kasie	165 349 493,62	150 054 673,47
w tym:		
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	182 798,55	-87 408,15
- odpis aktualizujący środki pieniężne	1 037 900,00	1 087 900,00
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-5 132 869,84
RAZEM:	166 570 192,17	145 922 295,48

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w działalności developerskiej.

Transakcje inwestycyjne i finansowe, które nie wymagały posługiwania się środkami pieniężnymi lub ekwiwalentami środków pieniężnych nie wystąpiły.

6.29. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W 2017 roku założono następujące nowe spółki : Bukowska 18 Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k., Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k., Monday Malta Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k., UNIBEP PPP Sp. z o.o.. W.2017 roku spółki te nie osiągnęły przychodów ze sprzedaży i wykazały łącznie 1 677 tys. zł. straty.

W 2017 roku nie nastąpiła utrata kontroli nad żadną ze spółek Grupy.

6.30. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	31-12-2017	31-12-2016
Stan na początek okresu	16 430 105,90	8 991 020,27
Udział w zyskach/(stratach)	14 489 410,34	7 232 452,85
Wypłaty dywidendy	-7 491 050,00	-
Rozliczenie przejęcia kontroli**)	-	-1 928 367,22
Zmiana charakteru powiązania na spółki zależne**)	-	-2 365 000,00
Wniesione/ zwrócone wkłady *)	-2 279 000,00	4 500 000,00
Stan na koniec okresu	21 149 466,24	16 430 105,90

*) Udział w zyskach/(stratach) za okres obejmuje również część wyniku za rok poprzedni, która nie została skonsolidowana w roku, którego dotyczy. Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Unibep oparte było na wstępnych danych finansowych spółek wspólnie kontrolowanych Lovsethvegen 4 AS i Seljedalen AS za dany okres sprawozdawczy, a sprawozdania finansowe tych spółek uległy zmianie po opublikowaniu sprawozdania skonsolidowanego przez Grupę. W roku 2017 udział w wyniku jednostek wycenianych metodą praw własności został skorygowany o kwotę 234 949,54zł

*)Unidevelopment S.A. w dniu 03.08.2017r. przystąpiła do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. Na dzień 31.12.2017r. wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wynosi 8 750 000,00 zł.

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

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2017r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			31-12-2017	31-12-2016
Seljedalen AS	jednostka współkontrolowana	Ranheim / Norwegia	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	jednostka współkontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50%	50%
Smart City Sp z o.o Sp.k.	jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%	48,82%
URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k	jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%	48,82%

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności:

Wybrane dane finansowe jednostki współkontrolowanej Seljedalen AS
przedstawiły się w następujący sposób:

Seljedalen AS	2017	2016
Aktywa trwałe	6 838 875,35	7 284 056,55
Aktywa obrotowe	10 810 882,36	18 156 851,55
Zobowiązania długoterminowe	8 503 481,69	5 092 735,11
Zobowiązania krótkoterminowe	5 320 450,21	16 688 136,22
Przychody	7 988 939,80	38 643 827,83
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	380 863,01	4 198 188,43
Całkowite dochody za okres	380 863,01	4 198 188,43

Seljedalen AS	2017-12-31	2016-12-31
Aktywa netto	3 825 825,81	3 660 036,77
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	50%	50%
Pozostałe korekty	-2 242 891,74	-2 242 891,74
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	-329 978,83	-412 873,35

Wybrane dane finansowe jednostki współkontrolowanej
Lovsethvegen 4 AS przedstawiły się w następujący sposób:

Lovsethvegen 4 AS	2017	2016
Aktywa trwałe	3 569 893,78	-
Aktywa obrotowe	65 421 954,50	23 187 471,48
Zobowiązania długoterminowe	190 755,00	20 347 920,11
Zobowiązania krótkoterminowe	56 250 962,58	3 081 549,11
Przychody	95 092 215,31	178 067,77
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	12 981 560,49	-45 159,32
Całkowite dochody za okres	12 981 560,49	-45 159,32

Lovsethvegen 4 AS	2017-12-31	2016-12-31
Aktywa netto	12 550 130,70	-241 997,74
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	50%	50%
Pozostałe korekty	355 098,58	-
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	6 630 163,93	-120 998,87

Wybrane dane finansowe jednostki stowarzyszonej pośrednio Smart
City Sp z o.o Sp.k. przedstawiły się w następujący sposób:

Smart City Sp z o.o Sp.k.	2017	2016
Aktywa trwałe	100 804,30	108 894,94
Aktywa obrotowe	10 529 340,85	75 834 218,87
Zobowiązania krótkoterminowe	3 621 977,71	40 799 750,18
Przychody	70 950 709,36	45 311 041,19
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	16 294 995,95	11 106 351,46
Całkowite dochody za okres	16 294 995,95	11 106 351,46

Smart City Sp z o.o Sp.k.	2017-12-31	2016-12-31
Aktywa netto	7 008 167,44	35 143 363,63
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	48,82%	48,82%
Pozostałe korekty	3 259 597,41	193 012,00
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	6 680 984,75	16 963 978,12

Wybrane dane finansowe jednostki stowarzyszonej pośrednio URSA
PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k. przedstawily się w następujący sposób:

URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k	2017	2016
Aktywa trwałe	74 330,00	-
Aktywa obrotowe	36 766 395,12	-
Zobowiązania krótkoterminowe	12 939 136,18	-
Przychody	66 888,54	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-782 480,74	-
Całkowite dochody za okres	-782 480,74	-

URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k	2017-12-31	2016-12-31
Aktywa netto	23 901 588,94	-
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	48,82%	-
Pozostałe korekty	-3 500 459,33	-
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	8 168 296,39	-

Na 31.12.2017r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 30.135.262,48 zł, a na dzień 31.12.2016r. wynosiły 24 015 556,60 zł.
Zobowiązania warunkowe dotyczyły poręczenia kredytu.

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

	31-12-2017	31-12-2016
Udział w zyskach	14 871 378,31	7 498 507,88
Udział w stratach	381 967,97	266 055,03
Ogółem	14 489 410,34	7 232 452,85

Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności w podziale na jednostki:

	31-12-2017	31-12-2016
Smart City Sp z o.o Sp.k	7 955 217,02	5 399 413,66
URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k	-381 967,97	-
Lovsethvegen 4 AS*)	6 568 041,38	-22 579,66
Seljedalen AS*)	348 119,91	2 099 094,22
Junimex Development 7 Sp. z o. o. S.K./	-	-243 475,37
Junimex Development 7 Sp. z o. o.	-	-
Ogółem	14 489 410,34	7 232 452,85

6.31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	9 889 109,21	5 089 891,47	7 579 256,88	5 593 251,30
Podmioty stowarzyszone pośrednio	2 716 912,78	5 723 892,07	15 384,67	92 976,28
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	12 606 021,99	10 813 783,54	7 594 641,55	5 686 227,58

WYSZCZEGÓLNIENIE	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		Pożyczki udzielone	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	7 986,00	7 986,00	4 293 526,15	4 782 645,26
Podmioty stowarzyszone pośrednio	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	7 986,00	7 986,00	4 293 526,15	4 782 645,26

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	40 692 651,54	17 284 112,41	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	23 076 863,83	50 184 837,26	261 362,68	202 256,95
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	63 769 515,37	67 468 949,67	261 362,68	202 256,95

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	- 399 063,39	443 065,74	1 291 983,01	45 663,39
Podmioty stowarzyszone pośrednio	7 491 050,00	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	7 091 986,61	443 065,74	1 291 983,01	45 663,39

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

6.32. Zarząd i Rada Nadzorcza

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

ZARZĄD

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

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

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

RADA NADZORCZA

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

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

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

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

Lp	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD					
1.	Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	690 000	69 000	---
2.	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
3.	Marcin Piotr Drobek	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
4.	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment S.A.	217	217	---
5.	Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej Strojimp Sp. z o.o.	5 130	5 130	---
6.	Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	36 100	---
RADA NADZORCZA					
1.	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	21 620	---
2.	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 650 000	5 650 000	16,11%
3.	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
5.	Michał Kołosowski	Członek RN	0	0	---
6.	Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---
7.	Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN	0	0	---

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 31.12.2017 r.

6.34. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep s.a.:

ZARZĄD

- **Leszek Marek Gołąbicki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Sławomir Kiszycki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Marcin Piotr Drobek** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jan Piotrowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

RADA NADZORCZA

- **Jan Mikołuszko** jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, która na dzień 31.12.2017 r. posiadała 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Beata Maria Skowrońska** - właścicielka 16,11 proc. akcji UNIBEP SA, posiadająca 16,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA
- **Wojciech Jacek Stajkowski** - jest mężem Zofii Iwony Stajkowskiej, która na dzień 31 grudnia 2017 r. posiadała 14,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Jarosław Mariusz Bełdowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Michał Kołosowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Paweł Markowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.
- **Dariusz Marian Kacprzyk** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

6.35. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

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

Nazwisko i imię	Przychód	Premia	Razem
Gołbiewski Leszek Marek	499 714,29	-	499 714,29
Kiszycki Sławomir	432 799,15	-	432 799,15
Drobek Marcin Piotr	392 857,14	-	392 857,14
Piotrowski Jan	373 142,85	-	373 142,85
Razem:	1 698 513,43	-	1 698 513,43

Za okres 01-01-2016 do 31-12-2016r.

Nazwisko i imię	Przychód	Premia	Razem
Gołbiewski Leszek Marek	480 000,00	968 479,20	1 448 479,20
Kiszycki Sławomir	420 000,00	968 479,20	1 388 479,20
Drobek Marcin Piotr	360 000,00	645 652,80	1 005 652,80
Piotrowski Jan	360 000,00	645 652,80	1 005 652,80
Razem:	1 620 000,00	3 228 264,00	4 848 264,00

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

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

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Mikołuszko Jan	493 800,00	-	493 800,00
Skowrońska Beata Maria	147 146,60	-	147 146,60
Stajkowski Wojciech Jacek	76 400,00	36 000,00	112 400,00
Bętdowski Jarosław Mariusz	60 000,00	-	60 000,00
Kołosowski Michał	67 666,66	-	67 666,66
Markowski Paweł	61 478,83	-	61 478,83
Kacprzyk Dariusz	33 081,68	-	33 081,68
Razem:	939 573,77	36 000,00	975 573,77

Za okres 01-01-2016 do 31-12-2016r.

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

Ponadto w 2017 roku dokonano zakupów od członka Rady Nadzorczej i osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 83,7 tys. zł., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 719,6 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 105,3 tys. zł., wynagrodzenie – 695,5 tys. zł..

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

W 2017 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość 500 tysięcy EUR przeliczoną na złoty.

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

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

Aktualnie obowiązują umowy o pracę zawarte w dniu 12.06.2017 r. na okres trzyletniej piątej kadencji Zarządu. Premia za 2017r. liczona jest częściowo na dotychczasowych zasadach tj. Prezes Zarządu, Dyrektor Spółki – 3%, Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy – 3%, Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Budownictwa – 2%, Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy – 2%, od dnia wejścia w życie uchwał Rady Nadzorczej z dnia 16 maja 2017r. liczona wg. zasad ustalonych w tych uchwałach.

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

Prezes Zarządu, Dyrektor Spółki – 2 %

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy – 2 %

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Budownictwa – 2 %

Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy – 1,5 %

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

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

6.38. Zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy UNIBEP na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

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

	31-12-2017	31-12-2016
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	62 599 310,21	98 216 788,58
Od pozostałych jednostek	62 599 310,21	98 216 788,58
- otrzymane gwarancje	61 077 210,86	98 072 277,23
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	1 522 099,35	144 511,35
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	395 394 981,88	440 806 886,60
Na rzecz jednostek powiązanych	53 431 894,85	165 949 853,40
- udzielone poręczenia	23 022 623,16	111 852 327,20
- udzielone gwarancje	30 409 271,69	54 097 526,20
Na rzecz pozostałych jednostek	341 963 087,03	274 857 033,20
- sprawy sporne	25 278 459,11	32 140 384,60
- udzielone gwarancje	301 089 698,72	226 750 844,60
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	340 573,00	340 573,00
- udzielone poręczenia	15 254 356,20	15 625 231,00

* bez gwarancji zwrotu zaliczki

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

W 2017 roku udzielono gwarancji na kwotę 202.800.888,37 zł a otrzymano gwarancje w wysokości 72.851.468,50 zł.

SPRAWY SPORNE

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

W sprawie z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach 28 września 2016r. został wydany wyrok zasądający w całości na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 1.745 tys. zł wraz z odsetkami i kosztami procesu. Filharmonia wniosła apelację. W grudniu 2017 roku Sąd pottrzymał wyrok I instancji. Należność główną Filharmonia Świętokrzyska zapłaciła w grudniu 2017 r., natomiast pozostałe zasądzone koszty w lutym 2018 r.

Sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowie Plaza w Suwałkach (budowa była prowadzona w Konsorcjum UNIBEP S.A. -51% oraz Mostostal Białystok- 49%), - We wrześniu odbyły się rozprawy mające na celu ustalenie winy za spowodowanie wypadku. Na kolejnych rozprawach będzie ustalana kwestia zadośćuczynienia. Kolejny termin wyznaczony jest na koniec marca 2018 r. Ze względu na posiadane ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów UNIBEP S.A.

W trwających procesach sądowych z firmą Rzońca na łączną kwotę 385 tys. zł na dzień dzisiejszy zapadły wyroki zasądające na rzecz Rzońca S.A. kwotę 148 tys. zł w sprawach o zapłatę faktur. Unibep zapłaciła zasądzone kwoty wraz z kosztami sądowymi. Sąd oddalił natomiast powództwo Rzońca S.A. dotyczący zapłaty faktur końcowych na kwotę 77 tys. zł i zapłaty kary umownej na kwotę 159 tys. zł. Rzońca S.A. wniosł apelację od tych wyroków. 15 stycznia 2018 r. Sąd apelacyjny skierował zapytanie prawne do Sądu Najwyższego.

Backe Romerike (dawniej Agathon Borgen AS) –Pierwsza część procesu dotyczyła roszczeń wspólnoty do Backe Romerike i zakończyła się 18 grudnia 2017 r. W dniu 31 stycznia 2018 r. sąd wydał wyrok zasądający na rzecz wspólnoty 927 tys. NOK (392 tys. zł) oraz część kosztów sądowych – łącznie 1.037 tys. NOK (439 tys. zł). Wspólnota złożyła apelację.

Druga część sporu miała dotyczyć roszczeń Unibep i Backe Romerike. Jednak 22 grudnia 2017 r. strony uzgodniły wstępne warunki ugody. Strony sfinalizowały ugode w styczniu 2018 r. Na mocy tej ugody Unibep ma zapłacić BR 6.750 tys. NOK (2.861 tys. zł) w 5 ratach do końca 2018 r. Dodatkowo Unibep zobowiązał się zapłacić kwotę zasądzoną na rzecz wspólnoty.

Jessheim Bolig og Naering AS – Sąd Apelacyjny w dniu 22 listopada 2017 r. wydał wyrok zasądający od Unibep na rzecz JVBN 28.660 tys. NOK (12.149 tys. zł) (w tym ponad 9.000 tys. NOK kosztów prawnika) oraz odsetki, czyli łącznie 33.196 tys. NOK (14.072 tys. zł). W dniu 3 stycznia 2018 r. został wnioskowany środek odwoławczy do Sądu Najwyższego. W dniu 7 lutego 2018 r. strony zawarły porozumienie dotyczące spłaty zasądzonej kwoty. Na mocy tego porozumienia Unibep zapłacił JVBN w dniu 7 stycznia 2018 r. 20.000 tys. NOK (8.478 tys. zł), JVBN umorzył część odsetek w kwocie ok. 1.200 tys. NOK (508 tys. zł), zaś 12.000 tys. NOK (5.087 tys. zł) - ostaniam część należności - zostanie zapłacona do końca lipca 2018 r. Kasacja została wycofana z SN.

Norsk Boligutvikling AS - w dniu 19 lutego 2015 r. Unibep S.A. Unihouse Oddział Unibep S.A. i Norsk Boligutvikling AS zawarły umowę na „kompletną dostawę mieszkań powyżej fundamentu żelbetowego” w ramach projektu Tomasjordnes Pir 6 w Tromsø. Umowa została wykonana, a prace odebrane. Inwestor wstrzymywał Unibep S.A. płatność kwoty 3.641 tys. NOK brutto (1.543 tys. zł), na którą składają się kwoty: 2.782 NOK brutto (1.179 tys. zł) z tytułu ostatniej raty wynagrodzenia umownego oraz 858 tys. NOK brutto (364 tys. zł) z tytułu zapłaty z prace dodatkowe.

W dniu 10 marca 2017 strony zawarły ugode, na podstawie której Norsk Boligutvikling AS zapłacił na rzecz Unibep S.A. 3.300 tys. NOK (1.398 tys. zł).

NHR Eiendom AS - w dniu 30 grudnia 2016 r. NHR Eiendom AS pozwał Unibep S.A. o zapłatę kwoty 286 tys. NOK (121 tys. zł) z tytułu istnienia wad w jednym z mieszkań w budynku. W dniu 27 marca 2017 r. Unibep S.A. zawarł ugode, na podstawie której NHR zapłacił Unibep 20 tys. NOK (8,4 tys. zł) za prace dodatkowe. Pozostałe roszczenia objęte sporem oraz koszty postępowania zniósł się wzajemnie.

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 (1.696 tys. zł) z tytułu wad drewnianych trapów na galeriach i balkonach. Unibep złożył odpowiedź na pozew, podnosząc m.in., że trapy zostały wykonane prawidłowo, powinny być konserwowane zgodnie z przekazaną dokumentacją oraz, że roszczenie zostało złożone zbyt późno od wykrycia wady, a ponadto nastąpiło przedawnienie roszczenia. Roszczenie zostało zwiększone do kwoty 5.475 tys. NOK (2.321 tys. zł). Sprawa na etapie negocjacji co do ugodowego zamknięcia sporu sądowego.

Okokrim - W dniu 21 kwietnia 2017 r. w związku z zakończeniem postępowania dotyczącego zarzutów naruszenia prawa pracy, norweski organ Okokrim oszacował dla Unibep SA karę w kwocie 3.600 tys. NOK (1.526 tys. zł) tytułem kary za naruszenie prawa pracy oraz dodatkowo 2.000 tys. NOK (848 tys. zł) tytułem odszkodowania (chodzi o zwrot korzyści uzyskanej przez firmę w związku z nienależytym naliczaniem i wypłacaniem wynagrodzeń) – łącznie 5.600 tys. NOK (2.374 tys. zł). Powiadomienie zostało przekazane w Norwegii naszemu pełnomocnikowi oraz za pośrednictwem stosownych instytucji w kraju bezpośrednio Unibepowi. Zgodnie z opinią norweskiego prawnika kara jest wygórowana, znacznie odbiegająca od kar nakładanych na inne podmioty za podobne naruszenia. Ponadto spółka stoi na stanowisku, że zarzuty są niezasadne. 15 września 2017 r. Unibep zakwestionował decyzję Okokrim w całości, składając odwołanie do sądu.

Kara umowna w wysokości 289 tys. zł naliczona przez Powiat Bielski i potrącona przy opłacie bieżącej faktury we wrześniu 2015. Kara naliczona z tytułu nieterminowej realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie drogi Andryjanki-Siekluki. Unibep S.A. kwestionuje w całości zasadność naliczonej kary. We wrześniu 2017 strony prowadziły negocjacje na temat zawarcia ugody. Jednak nie doszło do jej zawarcia. Na rozprawie w dniu 7 listopada 2017 r. został przyjęty wniosek UNIBEP S.A. o powołanie biegłego. Termin kolejnej rozprawy nie wyznaczony.

Żądanie inwestora LC Corp. W dniu 22 października 2015 r. wpłynął pozew o zapłatę 1.249 tys. zł wniesiony przez LC Corp Invest XV Sp. z o.o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa z tytułu usterek występujących na obiekcie zrealizowanym przez Unibep S.A. przy ul. Powstańców 33 w Żąbkach. W grudniu 2015 złożona została odpowiedź na pozew. Unibep S.A. nie uznaje roszczenia. Do 15 marca 2016 r. sprawa była skierowana do mediacji. Mediacja nie doszła do skutku.

Termin kolejnej rozprawy wyznaczono na 10 lipca 2018 r.

Spór sądowy toczący się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pomiędzy Wola House Sp. z o.o. oraz Gminą m.st. Warszawa o podwyższenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów. W wyroku z dnia 6 lutego 2017r. Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dz. numer 27/2 od dnia 1 stycznia 2014r. w wysokości 293 tys. zł. Murapol Wola

House Sp. z o.o. nie wniósł apelacji od wyroku.

Postępowanie z odwołania stowarzyszenia „Liga Ochrony Fauny i Flory RP” od decyzji dotyczącej skablowania linii napowietrznej przy ul. Kapelanów AK. W dniu 1 grudnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało decyzję o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji i nieuwzględnieniu odwołania Stowarzyszenia Liga Ochrony Fauny i Flory RP. Stowarzyszenie złożyło skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. W dniu 27 marca 2017 r. WSA wydał postanowienie o odrzuceniu skargi Stowarzyszenia. Stowarzyszenie Liga Ochrony Fauny i Flory RP nie wniósł zażalenia na postanowienie WSA o odrzuceniu skargi a tym samym sprawa została prawomocnie zakończona.

Postępowanie administracyjne przy udziale spółki Unidevelopment S.A. prowadzone przed Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Targówek. Na skutek wniesionego odwołania, decyzją z dnia 18 listopada 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchylilo w całości zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. W dniu 23 grudnia 2015 r. została na przedmiotową decyzję wniesiona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2016 r. Sąd oddalił skargę Unidevelopment S.A. W dniu 1 lipca 2016 r. została złożona przez Unidevelopment S.A. skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Sprawa w toku.

Pozew na kwotę 146 tys. zł wniesiony przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Heweliusza w Poznaniu przeciwko spółce Monday Palacza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. W dniu 25 września 2017 r. wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę 146 tys. zł. Sprawa dotyczy rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną pomiędzy Spółką a Wspólnotą. W określonym terminie Monday Palacza Spółka z o.o. sp.k. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty. 19 stycznia 2018 r. Wspólnota przedstawiła wstępną propozycję ugody. Uгода jest w trakcie negocjacji.

Postępowanie administracyjne wobec Budrex-Kobi Sp. z o.o. prowadzone przez Starostę Augustowskiego Augustowskiego w sprawie ustalenia podwyższonej opłaty w kwocie 624 tys. zł za działalność wykonywaną bez wymaganej koncesji. Spółka wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach. Kolegium uchylilo rozstrzygnięcie Organu I instancji. Spółka zaskarżyła decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku w zakresie uzasadnienia decyzji. Wyrokiem WSA z dnia 28 kwietnia 2016 r. skarga została oddalona. W dniu 27 czerwca 2016 r. Spółka złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Sprawa w toku.

Budrex-Kobi dochodzi roszczenia z umowy sprzedaży, o której mowa powyżej, w postępowaniu z powództwa cywilnego przed Sądem Okręgowym w Białymstoku o zapłatę kwoty 153 tys. zł (kwota stanowi nienależnie pobrane wynagrodzenie za niepobrany kopalinę) wraz z odsetkami ustawowymi. Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 9 marca 2016 r. zasądził w całości żądaną kwotę na rzecz Spółki. Strona Pozwana wniosła apelację. W dniu 20 stycznia 2017 r. Sąd Apelacyjny podtrzymał wyrok Sądu Okręgowego. Wyrok jest prawomocny. Trwa egzekucja.

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

O sprawie odstąpienia w dniu 23.03.2018 r. od umowy w części niewykonanej kontraktu budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 673 na odcinku Dąbrowa Białostocka – Sokółka szerzej Unibep S.A. informuje w sprawozdaniu Zarządu w punktach 4.2 oraz 6.5.

Suma pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 31.12. 2017 r. na kwotę 1.880 tys. zł.

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

6.39. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy, leasingu operacyjnego oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów

UNIBEP S.A. wynajmuje pomieszczenia biurowe w Warszawie, Białymstoku, Poznaniu, Moskwie, Mińsku, Berlinie oraz Lwowie. Zobowiązania z tytułu wynajmu tych pomieszczeń wynoszą 91 166,42 złotych miesięcznie.

UNIBEP S.A. posiada grunty w użytkowaniu wieczystym w Bielsku Podlaskim, w miejscowości Lewki, gmina Bielsk Podlaski, w miejscowości Dubiny w gminie Hajnówka oraz w Łomży. Prawo wieczystego użytkowania zostało przyznane na okres do 2089 i 2096 roku. Wysokość łącznej opłaty rocznej wynosi 175 536,89 złotych.

6.40. Zdarzenia po dniu bilansowym

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zostały ujęte oszacowane na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania skutki wypowiedzenia umowy na budowę i rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 673 na trasie Dąbrowa Białostocka - Sokółka, oraz skutki ugody z Backe Romerike (dawniej Agathon Borgen AS).

Informacja i innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Raporcie rocznym Grupy UNIBEP za rok 2017 – pkt 6.5.

6.41. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2017	31-12-2016
Pracownicy umysłowi	788	681
Pracownicy fizyczni	598	527
RAZEM	1386	1208

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

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

1. umowa z UNIBEP S.A. o przegląd i badanie informacji finansowych (jednostkowym UNIBEP S.A. i skonsolidowanym Grupy UNIBEP S.A.). Łączna kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy to 175.000 zł.
2. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowych na łączną kwotę 100.000 zł.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

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

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 30.03.2018 r.

Sporządziła

Zarząd UNIBEP SA

Krzyszyna Kobylińska
Główna Księgową

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