



**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROKU**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	6.1	117 655 186,83	93 915 469,42
Wartości niematerialne	6.2	25 130 950,54	27 093 793,66
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		100,00	258 150,00
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	6.30	28 842 986,87	8 839 221,97
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	34 094 667,36	46 764 782,59
Pożyczki udzielone	6.9	-	6 457 970,23
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		31 677,61	1 687 696,44
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	3 084 857,76	2 509 675,04
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	37 727 998,00	37 346 195,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		246 568 424,97	224 872 954,35
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	6.6	261 263 592,37	225 182 504,86
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.4	213 341 540,43	252 492 929,63
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	23 062 098,81	42 120 139,91
Aktywa kontraktowe	6.17	124 445 233,95	104 817 928,21
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 507 262,12	16 005 469,79
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		628 233,31	2 088 793,69
Pożyczki udzielone	6.9	51 708 970,65	29 878 330,88
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	3 536 878,69	2 589 153,34
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	178 374 337,04	56 182 453,01
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		858 868 147,37	731 357 703,32
AKTYWA RAZEM		1 105 436 572,34	956 230 657,67

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-	-3 936,57
Pozostałe kapitały, w tym:	6.10.	215 438 494,87	207 082 774,98
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		51 892 592,56	47 920 560,80
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		270 838 150,83	258 506 462,61
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		5 890 206,14	5 149 261,59
Kapitał własny ogółem		276 728 356,97	263 655 724,20
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	102 983 412,40	67 952 074,13
Rezerwy długoterminowe	6.14	32 853 231,66	30 891 161,21
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	50 185 312,33	48 744 915,67
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	6.19	897 309,84	608 721,46
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.16	5 070 980,00	1 826 566,00
Zobowiązania długoterminowe razem		191 990 246,23	150 023 438,47
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.15	250 340 577,96	235 105 690,50
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	47 478 892,87	46 953 614,22
Zobowiązania kontraktowe	6.17	168 426 363,36	90 388 906,89
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	30 718 393,17	51 470 116,07
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 854 104,81	826 681,12
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	134 811 738,28	117 758 861,50
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	6.19	87 898,69	47 624,70
Zobowiązania krótkoterminowe razem		636 717 969,14	542 551 495,00
PASYWA RAZEM		1 105 436 572,34	956 230 657,67

Wartość księgowa	270 838 150,83	258 506 462,61
Liczba akcji	33 070 634	34 070 634
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	8,19	7,59

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami, w tym:	6.21	1 659 657 628,18	1 658 622 328,70
- z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)		-4 644 004,92	-591 713,27
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.22	1 530 482 686,79	1 562 507 813,65
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		129 174 941,39	96 114 515,05
Koszty sprzedaży	6.20	8 428 348,44	9 274 322,82
Koszty zarządu	6.20	53 742 860,80	46 296 410,15
Pozostałe przychody operacyjne	6.23	7 149 053,49	8 607 891,48
Pozostałe koszty operacyjne	6.23	21 831 125,80	8 044 307,64
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	12 354 123,73	6 325 940,77
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		39 967 536,11	34 781 425,15
Przychody finansowe	6.24	4 826 599,86	4 788 722,44
- w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej		3 594 180,61	3 587 539,05
Koszty finansowe	6.24	12 472 232,26	5 955 250,90
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		6 505 966,46	3 753 739,73
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		38 827 870,17	37 368 636,42
Podatek dochodowy	6.16	8 774 682,70	9 804 211,12
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		30 053 187,47	27 564 425,30
Zysk (strata) netto		30 053 187,47	27 564 425,30
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		29 327 692,99	26 253 551,48
udziałom niesprawnym kontroli		725 494,48	1 310 873,82

Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	30 053 187,47	27 564 425,30
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	29 327 692,99	26 253 551,48
udziały niesprawnym kontroli	725 494,48	1 310 873,82
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,88	0,77
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,88	0,77

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Zysk (strata) netto	30 053 187,47	27 564 425,30
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	3 936,57	-189,22
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-3 125 228,86	-2 992 499,96
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	593 793,00	568 575,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-439 463,00	-199 777,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	83 497,00	37 958,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	- 2 883 465,29	-2 585 933,18
Całkowite dochody ogółem	27 169 722,18	24 978 492,12
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	26 444 227,70	23 667 618,30
Udziałom niesprawnym kontroli	725 494,48	1 310 873,82

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 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

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZEŃ 2019 r.	3 507 063,40	-3 936,57	2 285 772,00	35 613 714,68	108 278 010,08	60 905 278,22	21 667 009,32	26 253 551,48	258 506 462,61	5 149 261,59	263 655 724,20
- przeniesienie wyników roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	26 253 551,48	-26 253 551,48	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	31 286 102,73	-	-31 286 102,73	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-7 275 539,48	-	-7 275 539,48	-	-7 275 539,48
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	-13 205 980,98	-	13 205 980,98	-	-	-	-
- skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-	-6 837 000,00	-	-	-	-	-6 837 000,00	15 450,07	-6 821 549,93
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	29 327 692,99	29 327 692,99	725 494,48	30 053 187,47
- inne całkowite dochody	-	3 936,57	-2 887 401,86	-	-	-	-	-	-2 883 465,29	-	-2 883 465,29
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2019 r.	3 507 063,40	-	-601 629,86	28 776 714,68	126 358 131,83	60 905 278,22	22 564 899,57	29 327 692,99	270 838 150,83	5 890 206,14	276 728 356,97

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
STAN NA 31 GRUDZIEŃ 2017 r.	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
- wpływ zastosowania MSSF 9	-	-	-	-	-	-	- 2 674 323,24	-	- 2 674 323,24	-	- 2 674 323,24
- wpływa zastosowania MSSF 15 po raz pierwszy	-	-	-	-	-	-	- 9 438 680,13	-	-9 438 680,13	-	-9 438 680,13
STAN NA 01 STYCZEŃ 2018 r.	3 507 063,40	- 3 747,35	4 871 515,96	35 613 714,68	94 505 024,86	60 905 278,22	16 476 198,26	25 777 923,08	241 652 971,11	3 838 387,77	245 491 358,88
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	25 777 923,08	-25 777 923,08	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	24 693 619,90	-	-24 693 619,90	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	- 5 518 475,02	-	- 5 518 475,02	-	- 5 518 475,02
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	-9 624 982,90	-	9 624 982,90	-	-	-	-
- przeznaczenie kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-1 295 651,78	-	-	-	- 1 295 651,78	-	- 1 295 651,78
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	26 253 551,48	26 253 551,48	1 310 873,82	27 564 425,30
- inne całkowite dochody	-	-189,22	- 2 585 743,96	-	-	-	-	-	- 2 585 933,18	-	- 2 585 933,18
STAN NA 31 GRUDZIEŃ 2018 r.	3 507 063,40	-3 936,57	2 285 772,00	35 613 714,68	108 278 010,08	60 905 278,22	21 667 009,32	26 253 551,48	258 506 462,61	5 149 261,59	263 655 724,20

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	38 827 870,17	37 368 636,42
II. Korekty razem:	146 699 075,16	-148 405 774,76
1. Amortyzacja:	15 873 520,66	10 530 247,18
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-255 437,29	-649 538,26
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 437 716,16	3 994 276,36
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	829 017,14	-947 915,23
5. Zmiana stanu rezerw	18 677 265,23	4 520 134,34
6. Zmiana stanu zapasów	-28 399 231,31	-31 723 347,35
7. Zmiana stanu należności	50 472 101,10	-19 840 167,08
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	73 818 208,72	-26 440 983,04
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-917 017,98	-60 492 484,41
10. Inne korekty	-129 482,83	-377 216,97
11. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	12 292 415,56	-26 978 780,30
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	185 526 945,33	-111 037 138,34
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-4 868 506,22	-18 780 790,90
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	913 292,65	513 971,60
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	2 056 350,00	6 950 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-8 329 634,46	-2 501 000,00
Odsetki otrzymane	2 288 546,60	3 210 752,53
Dywidendy otrzymane	11 202 201,58	16 617 484,00
Pożyczki spłacone	961 821,70	17 297 509,38
Pożyczki udzielone	-23 904 139,96	-40 922 369,61
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	586 690,08	-337 168,75
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-19 093 378,03	-17 951 611,75
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	141 130 241,60	79 459 021,66
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-153 439 676,56	-42 090 322,46
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-7 190 000,00	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-7 730 046,33	-4 186 019,89
Zapłacone odsetki	-9 547 304,28	-7 908 196,14
Wypłacone dywidendy	-7 515 539,48	-6 814 126,80
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-44 292 325,05	18 460 356,37
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	122 141 242,25	-110 528 393,72
w tym:		
- różnice kursowe	186 469,92	140 654,56
Środki pieniężne na początek okresu	56 046 624,87	166 570 192,17
Środki pieniężne na koniec okresu	178 187 867,12	56 041 798,45
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	23 280 006,30	10 447 608,60

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych są zawarte w nocie 6.28.

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 31.12.2019 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment S.A., Budrex-Kobi Sp. z o.o., UNEX Costruction Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unihouse S.A., Seljedalen AS, Lovsetvegen 4 AS, MP Sp. z o.o., MP Sp. z o.o. Sp. k., Idea Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o. Sp. k., UDM Sp. z o.o., Lykke Sp. z o.o., Czarnieckiego MP 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., Sokratesa Sp. z o.o., Osiedle Idea Sp. z o.o., Osiedle Marywilska Sp. z o.o., Monday Sołacz Sp. z o.o., Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k., Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k., Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k., URSA PARK Smart City Sp. z o.o., Sp.k. Wiepofama Development Sp. z o.o., Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp.k., Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp.k., Mickiewicza Idea Sp. z o.o. Sp.k., Asset Idea Sp. z o.o. Sp.k., UNII Idea Sp. z o.o. Sp.k., MD Inwestycje Sp. z o.o., MD Inwestycje Sp. z o.o., Monday Małe Garbary Sp.k..

Schemat 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.

1.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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 2019 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku. W 2019 roku 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 2019 r.

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

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

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

1.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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.

1.3. Zmiany MSSF

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

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

- **MSSF16 „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 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później);
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu – zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie);
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub 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; zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie);
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** zatwierdzone w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

W punkcie 1.4 został opisany wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie stwierdzono istotnego wpływu pozostałych nowych standardów oraz interpretacji na sprawozdanie finansowe.

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

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

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później);

- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - zatwierdzone w UE w dniu 15 stycznia 2020 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później);
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

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

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

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

Według szacunków Spółek Grupy wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów 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.

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

1.4. WPŁYW ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

MSSF 16 Leasing

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

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

Zasadniczym elementem różniącym definicje leasingu z MSR 17 i MSSF 16 jest wymóg sprawowania kontroli nad użytkowaniem, konkretnym składnikiem aktywów, wskazanym w umowie wprost lub w sposób dorozumiany.

Przeniesienie prawa do kontroli użytkowania ma miejsce wówczas, gdy mamy do czynienia ze zidentyfikowanym aktywem, w odniesieniu, do którego leasingobiorca ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych i prawo do kierowania użytkowaniem danym aktywem w danym okresie. W przypadku gdy definicja leasingu jest spełniona, ujmuje się prawo do użytkowania aktywa wraz z odpowiednim zobowiązaniem z tytułu leasingu ustalonym w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych (do 12 miesięcy), oraz leasingów, w których bazowy składnik ma niską wartość (poniżej 20 000 PLN). Wydatki związane z wykorzystaniem aktywów będących przedmiotem leasingu, uprzednio ujęte w kosztach usług obcych, będą obecnie klasyfikowane jako koszty amortyzacji oraz koszty odsetek.

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

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

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

1. Prawo wieczystego użytkowania gruntów
2. Umowy najmu długoterminowego

Grupa uwzględnia aktywa z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji sprawozdawczej, w ramach której przedstawione zostałyby aktywa, gdyby były własnością leasingobiorcy i w związku z tym zostały one zaprezentowane w nocie „Środek trwałe”, w pozycji „Aktywa z tytułu prawa do użytkowania” (są to: umowy najmu/leasingu powierzchni biurowych, maszyn i urządzeń, środków transportu, innych środków trwałych oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów używane na własne potrzeby Grupy). Grupa kwalifikuje prawo wieczystego użytkowania gruntów na realizowanych projektach deweloperskich w zapasach i jako aktywo wykazuje w nocie dotyczącej zapasów w linii „Prawo do użytkowania aktywów”.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają amortyzacji, a odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu obciążają koszty finansowe (z wyłączeniem PWUG ujętym w zapasach). Drugostronnie Grupa ujmuje odpowiednio długo- i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu. Koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów w trakcie trwania projektu deweloperskiego odnoszone są do zapasów (opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów dotychczas były aktywowane w zapas). Powyższy sposób alokacji ma związek z tym, że dotyczy gruntów, na których Grupa realizuje projekty deweloperskie, które podlegają dostosowaniu (m.in. uzbrojeniu terenu, uzyskaniu warunków zabudowy, usunięciu wad prawnych itp.). W związku z wejściem w życie Ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Grupa traktuje opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

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

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

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

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

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

W celu oszacowania wysokości stopy dyskonta Grupa wzięta pod uwagę rodzaj, czas trwania, walutę oraz potencjalną marżę, jaką zapłaciłaby na rzecz instytucji finansowych celem uzyskania finansowania. Zastosowana przez Spółki Grupy średnia ważona stopa dyskonta wynosi 6,47%.

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

Zobowiązania z tytułu leasingu PWUG gruntów deweloperskich prezentowane są w krótkoterminowych zobowiązaniach, co związane jest z tzw. cyklem operacyjnym sprzedaży zapasów (aktywa obrotowe). W momencie przekazania w formie aktów notarialnych sprzedaży wyrobów gotowych obowiązek zapłaty za wieczyste użytkowanie lub opłatę przekształceniową przechodzi na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. Do tego momentu to aktywo oraz zobowiązanie z tytułu leasingu PWUG gruntu deweloperskiego pozostaje w bilansie Spółek Grupy.

Wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej

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

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	31-12-2018 (MSR 17)	wpływ MSSF 16	01-01-2019 (MSSF 16)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	93 915 469,42	11 693 117,83	105 608 587,25
Wartości niematerialne	27 093 793,66	-2 741 542,51*	24 352 251,15
Razem	121 009 263,08	8 951 575,32	129 960 838,40
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	225 182 504,86	4 565 242,00	229 747 746,86
Wartości niematerialne	225 182 504,86	4 565 242,00	229 747 746,86
Razem	346 191 767,94	13 516 817,32	359 708 585,26
PASYWA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	67 952 074,13	11 634 569,14	79 586 643,27
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	51 470 116,07	1 882 248,18	53 352 364,25
Zobowiązania razem	119 422 190,20	13 516 817,32	132 939 007,52

*dotyczy prawa wieczystego użytkowania gruntów

Wpływ na kapitał

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

Wpływ na wskaźniki finansowe

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

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. **Unidevelopment S.A.** z siedzibą w Warszawie zawiązana 09.04.2008 r. – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29.04.2008 r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30.04.2013 r. 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.
2. **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 04.07.2011 r. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną.
3. **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 20.12.2017 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 430 000 zł. Spółka realizuje projekty mostowe. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. **UNIBEP PPP Sp. z o.o.** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęta 12.12.2017 r. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000708771, REGON 368966772, NIP 5432185055. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. **Unihouse S.A.** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. W dniu 01.04.2019 r. powołano spółkę Unihouse S.A. w organizacji z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Kapitał własny spółki wynosił 100 000,00 zł. W dniu 01.07.2019 r. Spółka została zarejestrowana w KRS pod firmą Unihouse S.A. z numerem 0000793054, NIP 5432187657, REGON 383776590. W dniu 01.11.2019 r. Unibep S.A. w zamian za aport zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa objęta 21 500 000 sztuk akcji nowej emisji o łącznej wartości nominalnej 2 150 000,00 zł. podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w dniu 31.12.2019 r. Kapitał zakładowy na ten dzień wynosił 2 250 000,00 zł. Jedynym właścicielem Unihouse S.A. jest Unibep S.A. 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. **MP 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 09.09.2011 r. 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 09.09.2011 r. W 2012 r. Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział z zyskach do 48,99%. Dnia 18.12.2015 r. 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 20.09.2012 r. stała się 100% udziałowcem. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Spółka konsolidowana metodą pełną.

13. **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.
14. **Czarneckiego MP 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 MP 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 MP 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 27.09.2012 r. pod numerem 0000562385, NIP 5213637356, REGON 146316030. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. **Unigo Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012 r. pod numerem 0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. **Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013 r. pod numerem 0000479378, REGON 146903861, NIP 5213656425. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. **Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013 r. pod numerem 0000479383, REGON 146903915, NIP 5213656419. Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. **Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013 r. 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.
19. **Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013 r. pod numerem 0000479328, REGON 146903967, NIP 5213656448. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. **Unibalaton Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A.. Spółka zarejestrowana w KRS 23.10.2013 r. pod numerem 0000481994, REGON 146931159, NIP 5213658074. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. **Szczęśliwicka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A.. Spółka zarejestrowana w KRS 03.03.2014 r. pod numerem 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Spółka konsolidowana metodą pełną.
22. **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 10.03.2017 r. Unidevelopment S.A. posiadał 9 650 000 akcji Spółki, stanowiących 89,45% kapitału. Po dokonaniu kolejnej transakcji 24.03.2017 r. Unidevelopment S.A. posiadał 9 659 670 akcji Spółki, stanowiących 89,54% kapitału zakładowego. Dnia 25.04.2017 r. Unidevelopment S.A. nabyła kolejne 1 078 815 akcji. Po dokonaniu tych transakcji Unidevelopment S.A. posiada na dzień 31.12.2017 r. 10 738 485 akcji Spółki, stanowiących 99,54% kapitału zakładowego. Akcje objęto w formie gotówkowej. W roku 2018 nastąpiło umorzenie udziałów własnych o wartości nominalnej 7 tys. zł. Na koniec 2018 r. Unidevelopment S.A. posiada 100% kapitału zakładowego. W dniu 16.12.2019 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu zarejestrował połączenie spółek Monday Development S.A. z UDM2 Sp. z o.o. zgodnie z art. 492 § 1 pkt. 1 w związku z art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych. W związku z połączeniem zostało wyemitowanych 535 833 nowych akcji serii D, które zostały wydane właścicielowi Spółki Przejmowanej zgodnie z Planem Połączenia. Właścicielem spółki UDM 2 Sp. z

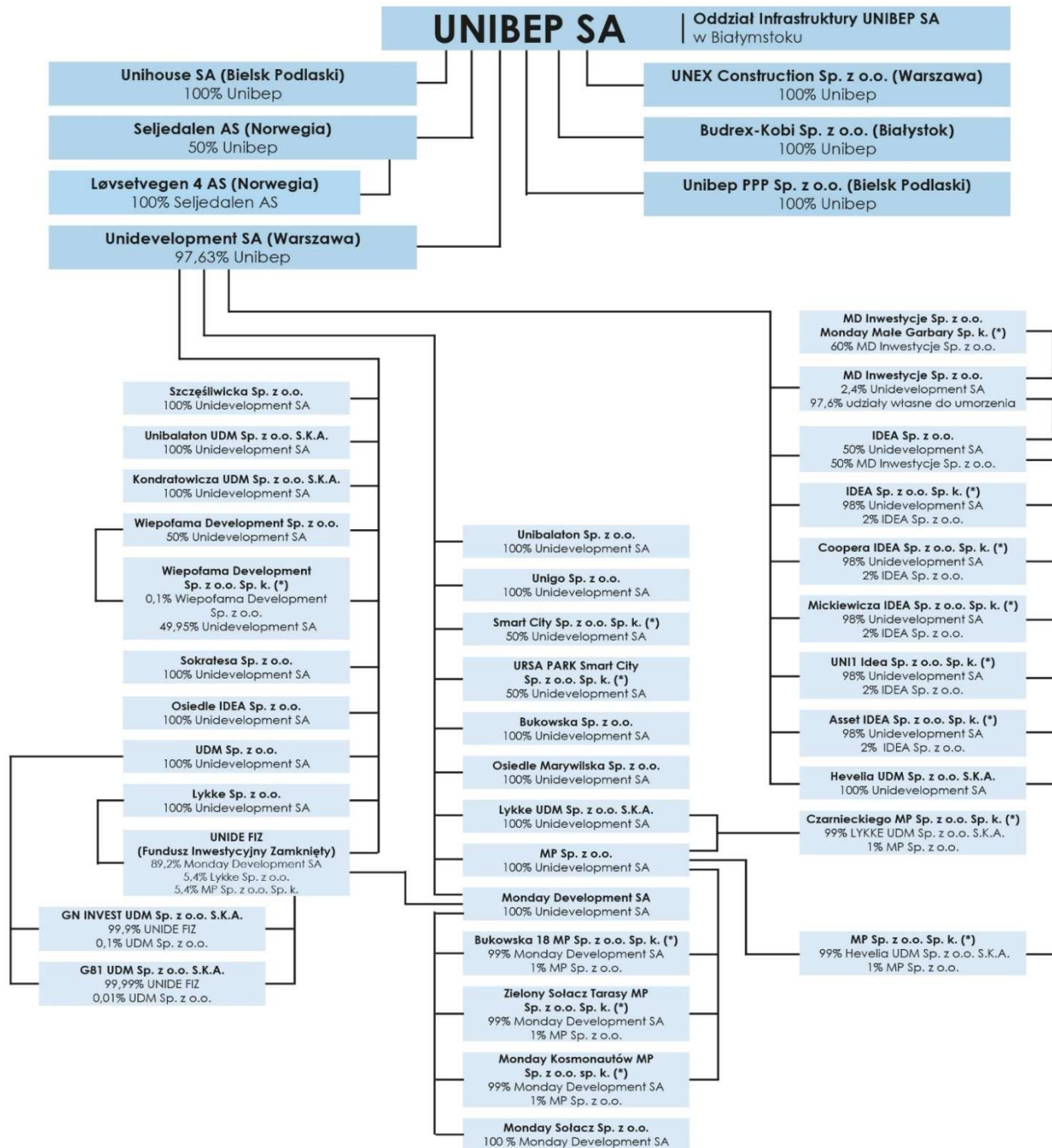
- o.o. w 100% był Unidevelopment. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development S.A. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.
23. **Bukowska Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 07.09.2016r. pod numerem 0000635572, REGON 365338584, NIP 9721266402. Spółka konsolidowana metodą pełną.
24. **Sokratesa Sp. z o.o.** (dawniej: Kosmonautów Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 07.09.2016 r. pod numerem 0000635566, REGON 365338348, NIP 9721266394. Spółka konsolidowana metodą pełną.
25. **Osiedle Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 07.11.2016 r. pod numerem 0000645217, REGON 365800901, NIP 5213754381. Spółka konsolidowana metodą pełną.
26. **Osiedle Marywilka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 20.01.2009 r. pod numerem 0000321850, REGON 141720541, NIP 5213518261. Spółka konsolidowana metodą pełną.
27. **Monday Sólacz Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 100% udziałów posiada Monday Development S.A. Spółka zarejestrowana w KRS 14.07.2015 r. pod numerem 0000567047, REGON 362010446, NIP 9721253055. Spółka konsolidowana metodą pełną.
28. **Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 27.10.2014 r. 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 31.12.2016 r. 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. Challenge Eighteen 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 23.02.2017 r. nastąpił zwrot wkładów dla Unidevelopment S.A. od Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 5 660 000,00 zł, w dniu 24.07.2017r. zwrot wkładów w kwocie 2 870 000,00 zł i w dniu 06.10.2017 r. 2 499 000,00 zł. Na dzień 31.12.2017 r. wniesiony wkład to 1 000,00 złotych. Udział Unidevelopment S.A. w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka wyceniana metodą praw własności.
29. **Bukowska 18 MP 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.
30. **Zielony Sólacz Tarasy MP 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 KRS pod numerem 0000689262, NIP 9721277334, REGON 367998066. Spółka konsolidowana metodą pełną.
31. **Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.** (wcześniej: 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 KRS pod numerem 0000689250, NIP 9721277328, REGON 367991928. W dniu 06.02.2018 r. podjęto uchwałę o zmianie nazwy spółki na Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k. Spółka konsolidowana metodą pełną.
32. **URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Unidevelopment S.A. w dniu 03.08.2017 r. przystąpił do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.. Spółka zarejestrowana w KRS w dniu 31.03.2010 r., REGON 1423700140, NIP 5252476443. Umówiony wkład Unidevelopment S.A. do Spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wynosi 14 500 000,00 zł. Wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. na dzień 31.12.2017 r. wynosił 8 750 000,00 zł. W sierpniu 2018 r. nastąpił zwrot wkładów w kwocie 6 950 000,00zł, a w listopadzie wniesiono wkład 1 500 000,00 zł i w grudniu wniesiono wkład 1 000 000,00 zł. W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. Unidevelopment S.A. wniosła do URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wkłady w wysokości 3 500 000,00 zł i otrzymała zwrot wkładów w kwocie 1 800 000,00 zł. Na dzień 31.12.2019 r. łączna kwota wkładu wniesionego przez Unidevelopment S.A. do URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wynosi 6 000 000,00 zł, pozostała część umówionego wkładu w wysokości 23 000 000,00 zł będzie wnoszona przez Unidevelopment S.A. w terminach i na warunkach określonych w umowie spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.
33. **Wiepofama Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. W dniu 22.02.2018 r. nastąpił zakup przez Unidevelopment S.A. 50 udziałów o wartości nominalnej 2 500 zł. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000699449, REGON 368514780, NIP 6692540559. Spółka

konsolidowana metodą praw własności. 20 listopada 2019 r. aktem notarialnym 13620/2019 została zmieniona nazwa spółki z Wiepofama Development sp. z o.o. na Fama Development sp. z o.o., zmiana ta została zarejestrowana w KRS 28.01.2020 r.

34. **Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. W dniu 22.02.2018 r. nastąpiło przystąpienie Unidevelopment S.A. do Spółki. Kwota umówionego wkładu wynosi 5 001 000,00zł. Spółka zarejestrowana w pod numerem KRS 0000700179, REGON 368545131, NIP 6692540677. Spółka konsolidowana metodą praw własności. W dniu 5 lutego 2020 roku Zgromadzenie Wspólników w związku ze zmianą firmy spółki, która jest komplementariuszem, podjęto uchwałę dotyczącą zmiany nazwy spółki z Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp. k. na Fama Development Sp. z o.o. Sp. k.. Zmiana ta nie została jeszcze zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym.
35. **Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Wartość udziałów 10 000,00 zł. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment S.A. i 2% wkładu Idea Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 98% należy do Unidevelopment S.A. i 2% do Idea Sp. z o.o.. Spółka zarejestrowana dnia 03.07.2018 r. pod numerem KRS 0000738151, REGON 380657725, NIP 5213832767. Spółka konsolidowana metodą pełną.
36. **Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Wartość udziałów 10 000,00zł. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment S.A. i 2% wkładu Idea Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 98% należy do Unidevelopment S.A. i 2% do Idea Sp. z o.o.. Spółka zarejestrowanie dnia 11.07.2018 r. pod numerem KRS 0000740041, REGON 380731829, NIP 5213833821. Spółka konsolidowana metodą pełną.
37. **Assef IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Wartość udziałów 10 000,00zł. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment S.A. i 2% wkładu Idea Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 98% należy do Unidevelopment S.A. i 2% do Idea Sp. z o.o.. Spółka zarejestrowana dnia 10.07.2018 r. w pod numerem KRS 0000739776, REGON 380725639, NIP 5213833666. Spółka konsolidowana metodą pełną.
38. **UNI1 IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Wartość udziałów 10 000,00 zł. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment S.A. i 2% wkładu Idea Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 98% należy do Unidevelopment S.A. i 2% do Idea Sp. z o.o.. Spółka zarejestrowana dnia 29.11.2018 r. w pod numerem KRS 0000759909, REGON 381908750, NIP 5213848047. Spółka konsolidowana metodą pełną.
39. **MD Inwestycje Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu jest zarejestrowana pod nr KRS 0000440149, NIP 9721241543 REGON 302277015. Spółka konsolidowana metodą pełną. W dniu 17.04.2019 r. Unidevelopment S.A. zakupiła 29 udziałów w spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. W tym dniu Spółka MD Inwestycje skupiła 2050 udziałów własnych w celu umorzenia. W wyniku tych zmian Unidevelopment S.A. posiada 50 udziałów w MD Inwestycje Sp. z o.o., a pozostałe 2050 udziałów ma spółka MD Inwestycje z przeznaczeniem ich do umorzenia. W dniu 18.04.2019 r. podjęte zostały uchwały na NZW spółki MD Inwestycje sp. z o.o., dotyczące dobrowolnego umorzenia 2050 udziałów i o obniżeniu kapitału zakładowego do kwoty 5 000,00 zł. Po zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego przez KRS Unidevelopment S.A. będzie jedynym udziałowcem w spółce, ale już obecnie, w związku z tym, że spółka MD Inwestycje nie może wykonywać praw udziałowych z udziałów przeznaczonych do umorzenia, Unidevelopment S.A. faktycznie jest jedynym wspólnikiem. Powyższa operacja skutkuje zmianą procentowego zaangażowania Grupy w Spółce Idea Sp. z o.o., które po objęciu kontroli nad MD Inwestycje Sp. z o.o. wzrosło do 97,63% oraz w spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp. k., gdzie ten udział wynosi 58,58% w związku z faktem, iż MD Inwestycje Sp. z o.o. posiada 60 % udziałów w zyskach i stratach spółki MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp.k..
40. **MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu jest zarejestrowana pod nr KRS 0000445096, NIP 2090002698, REGON 302317298. Spółka konsolidowana metodą pełną.
41. **Seljedalen AS** nr.org. 912 118 169 z siedzibą w Ranheim w Norwegii została nabyta 10.09.2013 r. W posiadaniu UNIBEP S.A. jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka wyceniana metodą praw własności.
42. **Lovsetvegen 4 AS** nr org. 912 575 543 z siedzibą w Melhus. Spółka założona w 19.09.2013 r. 100% udziałów zostało nabyte w dniu 23.09.2015 r. przez Seljedalen AS. Spółka prowadzi działalność developerską oraz związaną z najmem nieruchomości. Spółka wyceniana metodą praw własności.
43. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – **UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty**. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09.08.2012 r. 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: Monday

Development S.A., Lykke Sp. z o.o., MP Sp. z o.o. Sp.k. W dniu 20.08.2019 r. Komisja Nadzoru Finansowego wydała decyzję o cofnięciu zezwolenia na wykonywanie działalności przez SATURN TFI S.A., będącego dotychczas organem zarządzającym funduszu UNIDE FIZ AN, dla których depozytariuszem jest BNP Paribas Bank Polska S.A. Od dnia wydania decyzji fundusz inwestycyjny reprezentowany był przez depozytariusza. W dniu 18 listopada 2019 roku zmieniony został statut Funduszu. Na mocy tej zmiany zarządzanie UNIDE FIZ AN zostało powierzone Towarzystwu Funduszy Inwestycyjnych BDM S.A. w Bielsku Białej.

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 31.12.2019 R.)



■ Podmioty z grupy kapitałowej UNIDEVELOPMENT

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

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 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%
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	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	48 592 824,63	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 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%
MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	4 434 100,00	97,63%**)	97,63%***)
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	25 000,00	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	2 340 000,00	97,63% *)**	97,63%***)
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06.06.2012	15 000,00	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28.06.2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarnieckiego MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31.08.2012	6 610 811,90	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	40 556 358,19	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	209 790,21	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	8 083 574,02	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.08.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09.06.2015	1 000,00	48,82%**)	0%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	55 813 090,65	97,63%	97,63%
Bukowska Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	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 Sołacz Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	27.10.2016	240 000,00	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%**)	97,63%
Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%**)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%**)	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	03.08.2017	29 000 000,00	48,82%**)	0%***)
Wiepofama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	2 500,00	48,82%**)	48,82%***)
Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Koszalin	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	5 001 000,00	48,82%****)	48,82%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	10 000,00	97,63%*)**	97,63%***)
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	10 000,00	97,63%*)**	97,63%***)
Asset IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	10 000,00	97,63%*)**	97,63%***)
UNI1 Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	10 000,00	97,63%*)**	97,63%***)
MD Inwestycje Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	5 000,00	97,63%*****)	97,63%*****)
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Gabanety Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	100,00	58,58%**)	96,65%***)

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

**** udział w zyskach/stratach Spółki- podział zysku następuje w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuje zwrot wkładów wspólników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie Unibep przypada go 48,82%.

***** kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

*****MD Inwestycje posiada udziały własne do umorzenia (97,6%) z przeznaczeniem do umorzenia. Po zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego przez KRS Unidevelopment SA będzie jedynym udziałowcem, w związku z tym przyjęto, iż udziały tej spółki przypadające Unidevelopment wynoszą 100%

2.2. 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 EUR zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2019 roku - 4,2585 PLN/EUR, 31 grudnia 2018 roku - 4,30 PLN/EUR
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku – 4,3018 PLN/EUR oraz w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku – 4,2669 PLN/EUR
- 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 2019 roku - 0,4320 PLN/NOK, 31 grudnia 2018 roku - 0,4325 PLN/NOK
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku – 0,4367 PLN/NOK oraz w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku - 0,4432 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

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

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

Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

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

Niskocenne środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3 500 zł, z wyjątkiem elektronarzędzi, mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym zostały nabyte, jeżeli tak przyjęte uproszczenie nie

zniekształca istotnie wyników finansowych i aktywów. Zakup jednorazowy większej ilości niskocennych środków trwałych może zostać ujęty i podlegać amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Grupa stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia. Rozpoczęcie amortyzacji środków trwałych następuje w momencie gdy są one dostępne do użytkowania przez co rozumie się doprowadzenie składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do użytkowania zgodnego z zamierzeniami kierownictwa. W praktyce, Grupa przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały stał się dostępny do użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości środków trwałych, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości.

Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżkę wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwalną.

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

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

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEASING DO 31 GRUDNIA 2018 R.

Zgodnie z MSR 17 umowę leasingową uznaje się za leasing finansowy, jeżeli z tytułu posiadanego przedmiotu leasingu następuje zasadniczo przeniesienie korzyści 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.

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

LEASING OD 1 STYCZNIA 2019 R.

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

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

Leasing u leasingobiorcy

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

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

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

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

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

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

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

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

- stałe opłaty leasingowe minus należne zachęty leasingowe – stałe opłaty leasingowe obejmują zasadniczo stałe opłaty leasingowe, które mogą w swojej postaci zawierać elementy zmienności, ale są zasadniczo nieuniknione,
- opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki,
- kwoty płacone przez leasingobiorcę w związku z gwarantowaną wartością końcową,
- cenę wykonania opcji kupna,
- kary za wypowiedzenie leasingu – ujmuje się tylko, jeśli przy ustaleniu okresu leasingu przyjęto, że istnieje uzasadniona pewność, że leasingobiorca skorzysta z opcji wypowiedzenia.

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

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

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

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

Grupa zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

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

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

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

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

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

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

ZAPASY

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa spełniające poniższe kryteria:

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

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

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

kontraktu według stopnia zaawansowania.

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

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

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

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

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

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

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

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

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

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

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

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

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

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

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

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

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

TRANSAKcje I SALDA W WALUCIE OBCEJ

Transakcje wyrażone w walutach obcych ujmowane są w walucie funkcjonalnej przy zastosowaniu średniego kursu ogłoszonego przez Bank Centralny z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji. Pozycje pieniężne aktywów i zobowiązań wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według kursu obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe, wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych, ujmowane są w przychodach lub kosztach finansowych, za wyjątkiem przypadku gdy stanowią korektę kosztów finansowania zewnętrznego (dalsza polityka części Koszty finansowania zewnętrznego).

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

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

KAPITAŁY WŁASNE

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

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

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

Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych ujmuje się jako odrębny składnik kapitału własnego Grupy zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w części Informacje ogólne.

Pozostałe kapitały obejmują w szczególności:

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

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

Udziały niesprawujące kontroli to kapitał ustalony zgodnie z zasadami przedstawionymi w części Zasady konsolidacji.

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

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

Jeśli Jednostka Dominująca nabywa własne instrumenty kapitałowe, to instrumenty te (nabyte akcje własne) ujmuje się w odrębnej linii kapitału własnego ze znakiem ujemnym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, z wyjątkiem sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych. W takim przypadku skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub unieważnienie własnych instrumentów kapitałowych przez Grupę nie powoduje ujęcia w skonsolidowanym wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym. Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę będącą członkiem Grupy. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wyksięgowanie wartości akcji/udziałów własnych w korespondencji z innymi liniami kapitałów np.: kapitał podstawowy, kapitał przeznaczony na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami wspólników/akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia

własnych instrumentów kapitałowych. Z punktu widzenia jednostkowego sprawozdania finansowego spółki zależnej, która nabywa akcje jednostki dominującej, nabyte akcje stanowią aktywa finansowe, które ujmuje się zgodnie z polityką rachunkowości przedstawiona w punkcie *Aktywa finansowe*.

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

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

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

POŻYCZKI, KREDYTY BANKOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

- zobowiązania z tytułu leasingu,
- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu obligacji,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, akcji,
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

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

REZERWY

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

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

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

REZERWA NA NAPRAWY GWARANCYJNE

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

REZERWA NA NAPRAWY Z TYTUŁU UDZIELONEJ RĘKOJMI DEWELOPERA

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

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R - oznacza wartość rezerwy w złotych

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

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

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

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

REZERWA NA STRATY NA KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

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

REZERWA NA SZACOWANE KOSZTY ZAKOŃCZENIA PROJEKTU DEWELOPERSKIEGO

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

REZERWA NA SPRAWY SPORNE

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

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

POZOSTAŁE REZERWY

Spółki Grupy mogą tworzyć też rezerwy na badanie sprawozdań finansowych, koszty pozostałe lub inne zgodnie z decyzją Zarządu.

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

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

Ewidencja księgową pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

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

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

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

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

- zmniejszeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zmniejszenia kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera;

- zmniejszeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli rezerwa dotyczy pośrednio działalności operacyjnej, finansowej lub zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczącej kontraktów przekazanych do serwisu.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

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

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

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

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

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

Rezerwy na premie dla pracowników ujmuje się, gdy:

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

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

ODROczony PODATEK DOCHODOWY

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

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych

przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

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

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

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

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

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

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

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

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

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

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

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

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

PRZYCHODY PRZYSZYŁYCH OKRESÓW

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

Grupa klasyfikuje w pozycji przychody przyszłych okresów:

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

Zaliczki deweloperskie oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w okresie budowy nieruchomości deweloperskich ujmowane są początkowo w wartości nominalnej otrzymanych środków pieniężnych. Zaliczki deweloperskie stanowią element ceny sprzedaży i wpływają będą na wynik finansowy w momencie ujęcia przychodu ze sprzedaży. Dotacje otrzymane w środkach pieniężnych ujmuje się w wartości nominalnej natomiast dotacje niepieniężne ujmuje się w wartości godziwej. Dotacje ujmuje się jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana oraz jednostka spełni kryteria otrzymania takiej dotacji. Zaliczone do przychodów przyszłych okresów dotacje do rzeczowych aktywów trwałych oraz prac rozwojowych ujmowane są stopniowo w wyniku finansowym, drogą równych odpisów przez szacowany okres użytkowania danego aktywa. Dotacje do kosztów, ujmowane są jako przychód w okresie w którym jednostka ujmuje koszt, który dana dotacja ma kompensować.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Segmenty operacyjne Grupy stanowią część składową Grupy, angażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty, a jej wyniki podlegają regularnemu przeglądowi przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji zaś wyniki dokonanego przeglądu wykorzystywane są do podejmowania decyzji o alokacji zasobów do poszczególnych segmentów. Wyodrębnione na podstawie sprawozdań wewnętrznych segmenty operacyjne podlegają okresowym przeglądom dokonywanym przez głównego decydenta operacyjnego – zarząd jednostki dominującej.

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

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

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

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

Jeżeli łączne przychody zewnętrzne, które można przyporządkować do segmentów operacyjnych, stanowią mniej niż 75 procent skonsolidowanych przychodów Grupy, wówczas wyodrębnia się dodatkowe segmenty objęte obowiązkiem sprawozdawczym, nawet jeśli nie osiągają one 10 procentowych progów określonych powyżej. Powyższe podejście stosuje się aż do momentu, kiedy przychody z segmentów objętych obowiązkiem sprawozdawczym osiągną przynajmniej 75 procent skonsolidowanych przychodów Grupy.

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

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W zakresie portfela umów o podobnych cechach Spółki Grupy dokonują oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikują jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Określenie ceny transakcyjnej

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

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

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

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

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

Generalnie Grupa rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Grupę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości oraz umów o realizację projektu deweloperskiego na zlecenie inwestora z zastrzeżeniem,

iż elementu związanego ze sprzedażą gruntu nie uwzględnia się w przychodach i kosztach związanych z wykonaniem umowy (sprzedaż gruntu wykazywana jest jako *Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów*).

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

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

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

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

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

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

przy czym pozostałe przychody operacyjne nie stanowią przychodów podstawowej działalności operacyjnej.

Do produktów i usług sprzedawanych przez Grupę zalicza się w szczególności: sprzedaż usług budowlanych, sprzedaż deweloperską w tym usługi zastępstwa inwestorskiego i komercjalizacji, sprzedaż związaną z budownictwem modułowym, sprzedaż usług pozostałych oraz sprzedaż wyrobów. Jednocześnie jako zmniejszenie przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług ujmuje się naliczone przez odbiorców usług Grupy w trakcie realizacji projektu kary i odszkodowania.

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

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

POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

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

- utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących wartości rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, należności, pożyczek, instrumentów kapitałowych, środków pieniężnych oraz zapasów;
- zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych;
- utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw ujmowanych w kosztach wytworzenia, kosztach sprzedaży lub kosztach zarządu;
- otrzymanymi lub naliczonymi karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu oraz poniesionymi i otrzymanymi kosztami sądowymi;
- z tytułu obciążeń karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu;
- przychodami z tytułu kaucji gwarancyjnych;
- przychodami z leasingu operacyjnego oraz wynikiem na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych będących przedmiotem leasingu zwrotnego o charakterze leasingu operacyjnego;
- zyski lub straty powstałe w związku z przekwalifikowaniem nieruchomości inwestycyjnych z / do zapasów;
- otrzymane dotacje do przychodów oraz kosztów;
- kosztami składek członkowskich;
- zyskiem powstałym na okazjnym nabyciu;

- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- aktualizacją wartości aktywów finansowych;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Grupy.

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy obejmują w szczególności:

- zyski z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach związanych z finansowaniem działalności (pożyczki, kredyty, obligacje, leasing itp.);
- zyski z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- odsetki od należności, udzielonych pożyczek oraz od środków zgromadzonych w formie lokat bankowych;
- zyski z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych rozrachunków;
- przychody z tytułu odwijania oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta należności;
- przychody z wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;
- zyski z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na przychody finansowe;
- nieefektywną część zysków związanych z instrumentami zabezpieczającymi.

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

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Grupa posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

- inwestycje w innych jednostkach;
- certyfikaty inwestycyjne;
- obligacje;
- instrumenty pochodne

- należności z tytułu dostaw i usług;
- pożyczki udzielone;
- kaucje z tytułu umów o budowę (tj. kaucje zatrzymane przez odbiorców usług budowlanych);
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- inne należności finansowe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumenty kapitałowe (udziałowe)

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

- lub
- przez inne całkowite dochody
 - przez wynik finansowy.

Wybór dokonywany jest w odniesieniu do każdego instrumentu oddzielnie.

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

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

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

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

Instrumenty dłużne

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

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

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

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

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

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

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie gdy:

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

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

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

Utrata wartości

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

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

Wycena zobowiązań finansowych dotycząca instrumentu zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

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

RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółki Grupy stosują instrumenty pochodne w celu zabezpieczenia przed ryzykiem zmienności kursów walutowych dotyczących transakcji rozliczanych w walutach obcych.

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

Kryteria zastosowania rachunkowości zabezpieczeń

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

- w momencie ustanowienia zabezpieczenia sporządzono sformalizowaną dokumentację powiązania zabezpieczającego, w której określono przyjęty cel zarządzania ryzykiem oraz strategię zabezpieczania. W dokumentacji wyznaczono instrument zabezpieczający, który zabezpiecza daną pozycję lub transakcję oraz określa rodzaj ryzyka, przed którym się zabezpiecza. Spółki Grupy określa sposób, w jaki oceniana będzie efektywność instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zmian przepływów środków pieniężnych z tytułu zabezpieczanej transakcji, w zakresie ograniczenia ryzyka, przed którym spółka Grupy się zabezpiecza;

- przewiduje się, że zabezpieczenie będzie odznaczało się wysoką skutecznością w równoważeniu zmian przepływów środków pieniężnych, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem, dotyczącą tego konkretnego powiązania zabezpieczającego;
- w przypadku rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych dotyczy planowanej transakcji, która jest wysoce prawdopodobna oraz jest narażona na ryzyko zmian przepływów środków pieniężnych wpływających na poziom wyniku finansowego;
- efektywność zabezpieczenia można wiarygodnie ocenić, tj. można wiarygodnie wycenić wartość godziwą zabezpieczanej pozycji lub przepływy środków pieniężnych z niej pochodzące oraz wartość godziwą instrumentu zabezpieczającego;
- zabezpieczenie jest na bieżąco weryfikowane i stwierdza się jego wysoką efektywność we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zabezpieczenie zostało ustanowione.

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

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

- część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, które stanowią efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach i wykazuje w kapitale z aktualizacji wyceny, zaś nieefektywną część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji *Przychody finansowe* lub *Koszty finansowe*;
- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w pozostałych całkowitych dochodach (efektywne zabezpieczenie), przenosi się do wyniku finansowego w tym samym okresie, albo w okresach, w których zabezpieczane przepływy mają wpływ na wynik finansowy i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej;
- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, kwoty odniesione bezpośrednio do pozostałych całkowitych dochodów (efektywne zabezpieczenie) ujmuje się w wyniku finansowym w tym samym okresie lub okresach, w których nabyte aktywa lub przejęte zobowiązania wywierają wpływ na wynik okresu i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej.

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

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

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

METODA PRAW WŁASNOŚCI

Zgodnie z tą metodą na dzień nabycia udziałów w jednostce współkontrolowanej lub stowarzyszonej ujmuje się po koszcie nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych, zaś w kolejnych okresach po nabyciu wartość tą koryguje się o zmiany w aktywach netto jednostki, na którą Grupa ma znaczący wpływ zgodnie z posiadaniem udziałem w tej jednostce. Oznacza to, iż wartość zysku lub straty przypadająca Grupie uwzględnia się w zysku lub stracie Grupy zaś pozostałe całkowite dochody przypadające Grupie uwzględnia się w jej pozostałych całkowitych dochodach. Innymi słowy Grupa wykazuje w ramach wyniku udział jaki jej przysługuje w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia w linii *Udział w zyskach(stratach)netto jednostek wycenianych metodą praw własności* i odrębnie wykazuje w ramach pozostałych całkowitych dochodów udział Grupy w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Wszelka dystrybucja wyników jednostki przekazywana Grupie (np.: jednostka stowarzyszona lub wspólne przedsięwzięcie wypłaca Grupie dywidendę) obniża wartość inwestycji w jednostce stowarzyszonej i/lub

wspólnym przedsięwzięciu gdy dywidenda zostaje uchwalona (powstaje prawo Grupy do otrzymania dywidendy).

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności, w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek utraty wartości, podlegają testowaniu na utratę wartości.

Kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności ustalana jest zgodnie z wymogami MSR 36 Utrata wartości, tj. odpowiada ona różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością odzyskiwalną (wartość użytkowa lub wartość godziwa zmniejszona o koszty sprzedaży aktywa w zależności, od tego która z nich jest wyższa). Odpis aktualizujący nie jest alokowany do poszczególnych aktywów tworzących wartość księgową inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności. Kwotę straty z tytułu utraty wartości ujmuje się w linii *Utrata wartości inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności*.

W przypadku ustania obiektywnych przesłanek utraty wartości inwestycji należy przeprowadzić ponownie test na utratę wartości i w razie potrzeby odwrócić dokonany odpis do wysokości nie wyższej niż wartość bilansowa inwestycji, jaką by ustalona gdyby odpisu z tytułu utraty wartości w ogóle nie dokonano.

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.

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

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

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

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

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

3.2. Zasady rachunkowości

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.

W celu stwierdzenia czy Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką przeprowadza się szczegółową analizę faktów i okoliczności wskazujących na występowanie kontroli. W szczególności rozpatruje się następujące elementy:

- sprawowanie władzy nad jednostką – gdzie władza rozumiana jest jako posiadanie przez Grupę aktualnie istniejących i istotnych praw dających jej możliwość bieżącego kierowania odpowiednią działalnością jednostki tj. taką, która ma istotny wpływ na zwroty generowane przez tę jednostkę, np. sprzedaż i zakup dóbr i usług, zarządzanie aktywami finansowymi, nabywanie lub zbywanie aktywów, działania związane z finansowaniem;
- ekspozycja na lub prawo do zmiennych zwrotów wynikających z inwestycji – zmienne zwroty to takie, które nie są stałe i mogą ulegać zmianom w efekcie działań jednostki będącej przedmiotem inwestycji, np. dywidendy, odsetki, opłaty za usługi, zmiany w wartości godziwej inwestycji, korzyści podatkowe;

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.

Udziały niedające kontroli to kapitał jednostek zależnych, który nie jest przyporządkowany, bezpośrednio lub pośrednio, jednostce dominującej.

Udziały te prezentuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy w ramach kapitału własnego (oddzielnie od kapitału własnego właścicieli jednostki dominującej) w pozycji *Udziały niesprawujące kontroli*.

Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe. Różnicę pomiędzy wartością godziwą przekazanego wynagrodzenia a nabytymi udziałami w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*. W analogiczny sposób ustala się zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących; te zyski lub straty również wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*.

Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej oraz udziałom niesprawującym kontroli.

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)

	stan na dzień 31.12.2019		stan na dzień 31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	246 568 424,97	57 900 299,39	224 872 954,35	52 296 035,90
Aktywa obrotowe	858 868 147,37	201 683 256,40	731 357 703,32	170 083 186,82
Aktywa razem	1 105 436 572,34	259 583 555,79	956 230 657,67	222 379 222,72
Kapitał własny	276 728 356,97	64 982 589,40	263 655 724,20	61 315 284,70
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	828 708 215,37	194 600 966,39	692 574 933,47	161 063 938,02
Pasywa razem	1 105 436 572,34	259 583 555,79	956 230 657,67	222 379 222,72

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

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

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

	01.01.-31.12.2019		01.01.-31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 659 657 628,18	385 805 390,34	1 658 622 328,70	388 718 350,25
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 530 482 686,79	355 777 276,21	1 562 507 813,65	366 192 742,66
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	129 174 941,39	30 028 114,14	96 114 515,05	22 525 607,60
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 967 536,11	9 290 886,63	34 781 425,15	8 151 450,74
Zysk (strata) brutto	38 827 870,17	9 025 958,94	37 368 636,42	8 757 795,22
Zysk (strata) netto	30 053 187,47	6 986 188,91	27 564 425,30	6 460 058,90
Całkowite dochody ogółem	27 169 722,18	6 315 896,18	24 978 492,12	5 854 013,95

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3018 PLN/EUR.

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

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

	01.01.-31.12.2019		01.01.-31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	185 526 945,33	43 127 747,76	-111 037 138,34	-26 022 906,17
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-19 093 378,03	-4 438 462,51	-17 951 611,75	-4 207 178,92
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-44 292 325,05	-10 296 230,66	18 460 356,37	4 326 409,42
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	122 141 242,25	28 393 054,59	-110 528 393,72	-25 903 675,67
F. Środki pieniężne na początek okresu	56 046 624,87	13 034 098,81	166 570 192,17	39 936 270,87
G. Środki pieniężne na koniec okresu	178 187 867,12	41 842 871,23	56 041 798,45	13 032 976,38

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3018 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2018 roku, tj. kurs 4,30 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2019 roku, tj. kurs 4,2585 PLN/EUR.

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

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

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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 2020r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 8 mln EUR oraz ok. 400 mln NOK (w roku 2019 było to 6,7 mln EUR, 26 mln SEK oraz 248 mln NOK).

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 2020	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 1 296 000 PLN	+ 1 085 400 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	-	+ 1 053 000 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 16 200 000 PLN	+ 10 044 000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 1 296 000 PLN	- 1 085 400 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	-	- 1 053 000 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	- 16 200 000 PLN	- 10 044 000 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

	31.12.2019	31.12.2018
EUR	16 579 593,34	21 642 065,86
- aktywa trwałe	-	4 808 633,53
- zapasy	73 472,49	55 027,10
- należności	7 953 151,56	12 997 071,07
- środki pieniężne	8 552 969,29	3 781 334,16
NOK	48 290 288,20	46 480 041,01
- aktywa trwałe	-	2 375 240,88
- zapasy	101 068,52	97 688,52
- należności (w tym udzielone pożyczki)	23 484 014,03	20 735 107,85
- środki pieniężne	24 530 705,65	23 272 003,76
- pozostałe	174 500,00	-
SEK	2 398 958,86	1 852 614,67
- aktywa trwałe	-	404 104,04
- zapasy	859 986,93	689 507,34
- należności	470 894,27	476 382,73
- środki pieniężne	1 054 077,66	282 620,56
- pozostałe	14 000,00	-

Pasywa

	31.12.2019	31.12.2018
EUR	9 753 945,62	8 736 646,23
- zobowiązania	4 285 356,26	4 949 951,56
- rezerwy na zob. i RMB	5 468 589,36	3 786 694,67
NOK	23 313 682,59	42 178 309,40
- zobowiązania	19 360 228,66	41 078 073,19
- rezerwy na zob. i RMB	3 953 453,93	1 100 236,21
SEK	396 151,86	329 252,00
- zobowiązania	396 151,86	329 252,00

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 2020	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 1 105 755 PLN	+ 2 090 678 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	+ 81 114 PLN	+ 61 696 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 1 011 553 PLN	+ 174 220 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 1 105 755 PLN	- 2 090 678 PLN
	- 0,05 PLN/SEK	- 81 114 PLN	- 61 696 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	- 1 011 176 PLN	- 174 220 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 odnosi się częściowo na kapitał własny (wartość wewnętrzna instrumentów pochodnych) oraz częściowo na przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego (wartość czasowa instrumentów pochodnych). Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 100 mln NOK oraz 1,8 mln EUR (145 mln NOK na dzień 31 grudnia 2018 r.).

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

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

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2020	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2019
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 2 110 155 PLN	+ 3 176 078 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	+ 81 114 PLN	+ 1 114 696 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 13 161 176 PLN	+ 4 345 720 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 2 110 155 PLN	- 3 176 078 PLN
	- 0,05 PLN/SEK	- 81 114 PLN	- 1 114 696 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	- 13 161 176 PLN	- 4 345 720 PLN

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu, 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 dwie transakcje typu IRS zabezpieczającą spłatę odsetek od wyemitowanych trzyletnich obligacji własnych, których termin zapadalności przypada na czerwiec 2021 r. oraz na luty 2022 r. W związku z tym wyemitowane obligacje nie generują ryzyka związanego ze zmianą stóp procentowych.

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały istotnego wpływu na wyniki roku 2019. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 12,1% sumy bilansowej i do końca roku 2020 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	51 469 355	35 781 634
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	68 928 021	89 422 190
Środki pieniężne	178 374 337	56 182 453
RAZEM	298 771 713	181 386 277

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

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2019r. 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.

	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2020	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2019
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 416 902 PLN	+/- 289 831 PLN
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	+/- 100 pb	+/- 558 317 PLN	+/- 724 320 PLN
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 722 416 PLN	+/- 227 539 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, Grupa 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 była 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. W przypadku udzielania pożyczek podmiotom niepowiązanym odbywa się to wyłącznie w związku z realizowanymi projektami, gdy projekty te mają zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki mają 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 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 Grupy.

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

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	172 524 570	15 703 106	9 510 121	11 215 052	25 867 965	15 317 012	250 137 826
Oczekiwana stopa straty	0,24%	8,28%	12,81%	22,52%	61,93%	100,00%	14,71%
Oczekiwana strata	416 123	1 299 770	1 217 992	2 525 785	16 019 603	15 317 012	36 796 285
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	63 444 323	2 420 729	4 936	1 576	1 514 889	901 372	68 287 825
Oczekiwana stopa straty	2,56%	10,70%	77,61%	85,32%	100,00%	100,00%	6,30%
Oczekiwana strata	1 622 021	259 130	3 831	1 345	1 514 889	901 372	4 302 587
Aktywa kontraktowe	130 994 529	-	-	-	-	-	130 994 529
Oczekiwana stopa straty	0,21%	-	-	-	-	-	0,21%
Oczekiwana strata	269 640	-	-	-	-	-	269 640
Oczekiwana strata łącznie	2 307 784	1 558 900	1 221 822	2 527 130	17 534 492	16 218 384	41 368 512

Dane porównawcze za rok 2018 przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	185 395 919	26 850 337	9 463 597	29 916 397	14 006 580	11 624 727	277 257 556
Oczekiwana stopa straty	0,20%	6,23%	8,81%	14,63%	43,63%	98,02%	8,93%
Oczekiwana strata	377 179	1 671 659	833 288	4 377 500	6 110 543	11 394 457	24 764 627
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	90 429 830	819 650	1 928 440	-	-	914 858	94 092 778
Oczekiwana stopa straty	0,06%	0,11%	21,97%	0,00%	100,00%	100,00%	1,48%
Oczekiwana strata	51 375	926	423 617	-	-	914 858	1 390 775
Aktywa kontraktowe	109 854 012	-	-	-	-	-	109 854 012
Oczekiwana stopa straty	0,19%	-	-	-	-	-	0,19%
Oczekiwana strata	208 063	-	-	-	-	-	208 063
Oczekiwana strata łącznie	636 617	1 672 585	1 256 905	4 377 500	6 110 543	12 309 315	26 363 465

W roku 2019 Grupa spisała należności o łącznej wartości 334 739,81 PLN. W roku 2018 było to 729 295,54 PLN.

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2019	31.12.2018
	PLN	PLN
Środki pieniężne	178 374 337	56 182 453
Należności od kontrahentów	233 420 098	297 851 020
Pożyczki udzielone	51 708 971	36 336 301
RAZEM	463 503 405	390 369 774

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2019 na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 178,4 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 2019 r. Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP S.A. w wysokości 15 mln zł ważny do listopada 2020 r.,
- BNP Paribas Bank Polska S.A. w wysokości 15 mln PLN ważny do czerwca 2020 r.,
- Santander Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do września 2020 r.,
- mBank S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do lutego 2020 r.,
- BGK w kwocie 30 mln zł ważny do listopada 2020 r.,
- ING Bank Śląski S.A. w kwocie 5 mln zł ważny do czerwca 2020 r.,
- Santander Bank Polska S.A. w kwocie 8 mln zł ważny do września 2020 r.,
- mBank S.A. w wysokości 3 mln zł do czerwca 2020 r.

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 2019 r. Grupa posiadała takie limity w łącznej wysokości 701 mln zł. Ich wykorzystanie wyniosło 59%, tj. 417 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 64 mln zł. 30 mln zł przypada na serię E z datą wykupu określoną na czerwiec 2021. Pozostałe 34 mln zł dotyczy serii F z datą wykupu przypadającą na luty 2021 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 2019 r. przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	151 745 389	98 031 856	515 167	48 166	250 340 578
- kaucje z tyt. umów z klientami	25 285 770	14 394 492	13 833 199	56 566 612	110 080 073
- zobowiązania z tyt. leasingów	1 107 714	2 234 225	9 666 887	26 348 497	39 357 322
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek (z wyjątkiem kredytów w rach. bież.)	1 179 861	2 379 743	10 296 506	16 537 278	30 393 388
- zobowiązania z tyt. obligacji	-	899 300	2 489 300	67 492 900	70 881 500
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)	62 225 194	35 882 052	156 456 245	164 632 843	419 196 333
RAZEM	241 543 927	153 821 667	193 257 302	331 626 296	920 249 193

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 2019 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)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Grupa	Jednostka	Grupa	Jednostka
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	133 701 805,57	93 633 208,91	119 422 190,20	92 450 861,90
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	521 285 251,33	362 200 422,59	422 019 808,40	377 947 934,98
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	178 374 337,04	142 522 279,80	56 182 453,01	43 571 289,15
Zadłużenie netto	476 612 719,86	313 311 351,70	485 259 545,59	426 827 507,73
Kapitał własny	276 728 356,97	203 524 065,25	263 655 724,20	204 812 806,89
Kapitał i zadłużenie netto	753 341 076,83	516 835 416,95	748 915 269,79	631 640 314,62
	63,27%	60,62%	64,79%	67,57%

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 31.12.2019 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych					
Kaucje z tytułu umów o budowę	57 156 766,17	-	-97 664 205,20	-	-40 507 439,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	193 252 128,48	-	-	-	193 252 128,48
Pożyczki udzielone	51 708 970,65	-	-	-	51 708 970,65
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	31 677,61	-	-	31 677,61
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	9 462,17	-	618 771,14	628 233,31
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	178 374 337,04	-	-	-	178 374 337,04
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-133 701 805,57	-	-133 701 805,57
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-250 340 577,96	-	-250 340 577,96
	480 492 202,34	41 139,78	-481 706 588,73	618 771,14	-554 475,47

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2018 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	258 150,00	-	-	-	258 150,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	88 884 922,50	-	-	-95 698 529,89	-	-6 813 607,39
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	227 999 708,95	-	-	-	-	227 999 708,95
Pożyczki udzielone	36 336 301,11	-	-	-	-	36 336 301,11
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-45 962,27	-	-	-45 962,27
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	32 490,13	-	-	3 744 000,00	3 776 490,13
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56 182 453,01	-	-	-	-	56 182 453,01
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-119 376 227,93	-	-119 376 227,93
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-235 105 690,50	-	-235 105 690,50
	409 403 385,57	290 640,13	-45 962,27	-450 180 448,32	3 744 000,00	-36 788 384,89

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

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

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	3 840 189,74	-	-6 138 797,98	-2 298 608,24
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	860 854,73	-	160 232,79	1 021 087,52
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-12 166 955,35	-	-	-12 166 955,35
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-18 328,78	-	-18 328,78
Ogółem	-7 465 910,88	-18 328,78	-5 978 565,19	-13 462 804,85

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -11 908 889,18
 - kaucje z tytułu umów o budowę -2 911 811,54
 - pożyczki 2 653 745,37

Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	2 295 872,10	- 20 032,88	-1 826 230,60	449 608,62
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	822 167,22	-	1 338 528,14	2 160 695,36
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-11 339 933,37	-	-	- 11 339 933,37
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-193 609,06	-	- 193 609,06
Ogółem	- 8 221 894,05	-213 641,94	- 487 702,46	-8 923 238,45

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -9 505 792,54
 - kaucje z tytułu umów o budowę -445 772,83
 - pożyczki -1 388 368,00

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

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

Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

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

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

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

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

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

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

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

Terminowy kurs EUR 4,3822

Terminowy kurs NOK (średni) 0,4364

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

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

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

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

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

Sprawozdanie z wyniku

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	3 780 640,00	4 416 580,00
Przychody i koszty finansowe:	36 283,14	-351 173,81
Z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	-18 328,78	-193 609,06
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	54 611,92	-157 564,75
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	3 816 923,14	4 065 406,19

Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Wpływ transakcji zabezpieczających:	- 3 125 228,86	-2 992 499,96
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	284 671,14	377 940,04
Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-3 409 900,00	-3 370 440,00
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	691 694,28	1 072 906,23

6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Środki trwałe

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	stan na dzień 31.12.2019
Środki trwałe własne	80 471 037,99
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	37 184 148,84
Środki trwałe razem	117 655 186,83

Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.12.2019
Grunty	7 309 053,31
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	55 427 704,35
Urządzenia techniczne i maszyny	12 608 969,72
Środki transportu	726 853,49
Inne środki trwałe	2 320 192,66
Środki trwałe w budowie	2 078 264,46
Środki trwałe własne	80 471 037,99

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.12.2019
Grunty	5 403 575,24
Budynki i lokale	12 320 530,01
Urządzenia techniczne i maszyny	5 163 955,65
Środki transportu	10 639 260,37
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	3 656 827,57
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	37 184 148,84

Stan na dzień 31.12.2018 r.

	stan na dzień 31.12.2018
Grunty	7 327 985,11
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	55 012 813,66
Urządzenia techniczne i maszyny	18 257 018,52
Środki transportu	7 274 550,56
Inne środki trwałe	5 168 444,03
Środki trwałe w budowie	874 657,54
Środki trwałe	93 915 469,42

Struktura własnościowa środków trwałych:

	stan na dzień 31.12.2018
Własne	80 999 515,94
Leasing	12 915 953,48
RAZEM	93 915 469,42

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe własne	Środki trwałe własne w budowie	Środki trwałe własne razem
Wartość brutto na początek okresu	7 436 842,90	68 366 305,85	46 815 125,28	19 421 950,30	10 171 183,18	874 657,54	153 086 065,05
Zastosowanie MSSF16	-	-	-9 788 416,43	-11 891 089,83	-2 725 734,60	-	-24 405 240,86
Zwiększenia	-	2 618 410,63	2 157 717,63	83 554,69	367 253,78	4 696 330,17	9 923 266,90
- zakup	-	10 070,54	1 260 313,69	75 319,33	367 253,78	4 696 330,17	6 409 287,51
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	1 952 600,96	884 383,16	-	-	-	2 836 984,12
- przyjęcie z leasingu	-	-	13 020,78	8 235,36	-	-	21 256,14
-inne	-	655 739,13	-	-	-	-	655 739,13
Zmniejszenia	-	20 779,60	1 804 820,39	2 096 637,10	590 340,39	3 492 723,25	8 005 300,73
- sprzedaż	-	-	310 502,01	117 898,08	2 173,78	-	430 573,87
- likwidacja i inne	-	20 779,60	1 494 318,38	1 978 739,02	588 166,61	-	4 082 003,61
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	3 492 723,25	3 492 723,25
Wartość brutto na koniec okresu	7 436 842,90	70 963 936,88	37 379 606,09	5 517 778,06	7 222 361,97	2 078 264,46	130 598 790,36
Umorzenie na początek okresu	108 857,79	13 353 492,19	28 558 106,76	12 147 399,74	5 002 739,15	-	59 170 595,63
Zastosowanie MSSF16	-	-	-5 210 161,11	-5 258 324,98	-367 484,52	-	-10 835 970,61
Zwiększenia	18 931,80	2 198 073,96	3 041 833,15	382 345,99	853 488,75	-	6 494 673,65
- amortyzacja przyjętych z leasingu	-	-	428 511,67	261 159,28	-	-	689 670,95
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	2 198 073,96	2 613 321,48	121 186,71	853 488,75	-	5 805 002,70
Zmniejszenia:	-	15 333,62	1 619 142,43	2 480 496,18	586 574,07	-	4 701 546,30
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	15 333,62	1 619 142,43	2 480 496,18	586 574,07	-	4 701 546,30
Umorzenie na koniec okresu	127 789,59	15 536 232,53	24 770 636,37	4 790 924,57	4 902 169,31	-	50 127 752,37
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu	7 327 985,11	55 012 813,66	13 678 763,20	641 785,71	2 810 193,95	874 657,54	80 346 199,17
Wartość netto na koniec okresu	7 309 053,31	55 427 704,35	12 608 969,72	726 853,49	2 320 192,66	2 078 264,46	80 471 037,99

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania razem
Wartość brutto na początek okresu	7 340 433,68	-	9 788 416,43	11 891 089,83	2 725 734,60	31 745 674,54
Zwiększenia	-	13 149 036,62	3 251 457,23	9 403 784,18	2 107 500,00	27 911 778,03
- zawarcie nowych leasingów	-	13 149 036,62	3 251 457,23	9 403 784,18	2 107 500,00	27 911 778,03
Zmniejszenia	-	-	214 843,00	1 537 138,21	-	1 751 981,21
- wygaśnięcie umów i cesja leasingu	-	-	214 843,00	1 537 138,21	-	1 751 981,21
Wartość brutto na koniec okresu	7 340 433,68	13 149 036,62	12 825 030,66	19 757 735,80	4 833 234,60	57 905 471,36
Umorzenie na początek okresu	1 734 000,58	-	5 210 161,11	5 258 324,98	367 484,52	12 569 971,19
Zwiększenia	202 857,86	828 506,61	2 509 507,41	4 375 524,63	808 922,51	8 725 319,02
- amortyzacja bieżąca	202 857,86	828 506,61	2 509 507,41	4 375 524,63	808 922,51	8 725 319,02
Zmniejszenia:	-	-	58 593,51	515 374,18	-	573 967,69
- umorzenie wygaśnięcia umów i cesji leasingu	-	-	58 593,51	515 374,18	-	573 967,69
Umorzenie na koniec okresu	1 936 858,44	828 506,61	7 661 075,01	9 118 475,43	1 176 407,03	20 721 322,52
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-	-	-
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	-	-	-	-
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu	5 606 433,10	-	4 578 255,32	6 632 764,85	2 358 250,08	19 175 703,35
Wartość netto na koniec okresu	5 403 575,24	12 320 530,01	5 163 955,65	10 639 260,37	3 656 827,57	37 184 148,84

Zmiana stanu środków trwałych

Za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	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
Zwiększenia	-	17 299 683,44	3 218 187,81	2 073 126,73	3 298 901,35	10 489 440,01	36 379 339,34
- zakup	-	17 156,61	1 118 087,86	222 639,52	634 811,19	10 489 440,01	12 482 135,19
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	17 282 526,83	1 851 539,95	-	508 903,80	-	19 642 970,58
- leasing	-	-	248 560,00	1 850 487,21	2 155 186,36	-	4 254 233,57
Zmniejszenia	-	-	719 803,17	2 330 774,63	214 437,90	19 642 970,58	22 907 986,28
- sprzedaż	-	-	545 407,51	2 049 456,38	95 426,16	-	2 690 290,05
- likwidacja i inne	-	-	174 395,66	281 318,25	119 011,74	-	574 725,65
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	19 642 970,58	19 642 970,58
Wartość brutto na koniec okresu	7 436 842,90	68 366 305,85	46 815 125,28	19 421 950,30	10 171 183,18	874 657,54	153 086 065,05
Umorzenie na początek okresu	89 925,99	11 731 702,44	24 744 842,24	11 641 141,45	4 283 483,76	-	52 491 095,88
Zwiększenia	18 931,80	1 621 789,75	4 530 710,97	2 691 818,54	952 568,94	-	9 815 820,00
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 621 789,75	4 530 710,97	2 691 818,54	952 568,94	-	9 815 820,00
Zmniejszenia:	-	-	717 446,45	2 185 560,25	233 313,55	-	3 136 320,25
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	717 446,45	2 185 560,25	233 313,55	-	3 136 320,25
Umorzenie na koniec okresu	108 857,79	13 353 492,19	28 558 106,76	12 147 399,74	5 002 739,15	-	59 170 595,63
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu	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
Wartość netto na koniec okresu	7 327 985,11	55 012 813,66	18 257 018,52	7 274 550,56	5 168 444,03	874 657,54	93 915 469,42

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

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	12 673 884,05	8 340 750,52
budownictwo kubaturowe	1 996 497,77	1 128 336,69
infrastruktura	7 161 825,57	4 974 102,04
działalność developerska	242 735,40	121 239,65
budownictwo modułowe	3 272 825,31	2 117 072,14
Koszty sprzedaży	38 898,41	21 140,79
Koszty ogólnego zarządu	2 415 746,77	1 336 121,49
RAZEM	15 128 529,23	9 698 012,80

Leasing - dane uzupełniające

	01.01 - 31.12.2019
Amortyzacja	8 723 555,37
Amortyzacja aktywowana w zapas	64 331,00
Koszty odsetkowe	1 552 297,58
Odsetki aktywowane w zapas	319 970,00
Łączne wydatki z umów leasingu	9 389 385,33
Koszty leasingu krótkoterminowego	487 267,14
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	234 859,47

Jednostki Grupy do 31.12.2018 r. jako leasingobiorcy używały na podstawie umów leasingu następujące środki trwałe:

Na dzień 31.12.2018

	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	9 597 442,81	4 452 219,85
Środki transportu	11 188 370,25	6 130 405,87
Inne środki trwałe	2 492 761,46	2 333 327,76
RAZEM	23 278 574,52	12 915 953,48

Na dzień 31.12.2019 r. na środkach trwałych ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 56 211 578,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji należytego wykonania umowy.

Na dzień 31.12.2019 r. wykorzystanie kredytu i pożyczek wyniosło 17 012 043,20 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 46 050 019,38 zł.

Na dzień 31.12.2018 r. na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 48 541 636,09 zł. Zabezpieczenie w wartości 60 400 000 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów i gwarancji.

Na dzień 31.12.2018 r. wykorzystanie kredytów wyniosło 13 292 548,01 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 44 635 93,33 zł.

Na dzień 31.12.2019 r. zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych wyniosły 2 451 tys. zł.

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

- za rok zakończony 31-12-2019 - 54 549,80 zł
- za rok zakończony 31-12-2018 - 17 738,15 zł

6.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Koszty zakończonych prac rozwojowych	4 729 307,74	51 974,26
Wartość firmy	15 747 474,94	15 747 474,94
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	3 086 120,47	2 994 001,42
- oprogramowanie komputerowe	2 641 125,97	2 736 746,21
- inne wartości niematerialne w tym licencje	444 994,50	257 255,21
Wartości niematerialne w budowie	1 568 047,39	5 558 800,53
Prawo wieczystego użytkowanie gruntów	-	2 741 542,51
Wartości niematerialne	25 130 950,54	27 093 793,66

Zmiana stanu wartości niematerialnych

Za okres 01.01.2019 - 31.12.2019 r.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczyste	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	435 615,23	15 747 474,94	5 245 035,18	939 571,92	4 475 543,09	5 558 800,53	32 402 040,89
Zastosowanie MSSF16 po raz pierwszy	-	-	-	-	-4 475 543,09	-	-4 475 543,09
Zwiększenia	4 726 218,97	-	501 578,15	297 305,00	-	1 149 503,62	6 674 605,74
- zakup	-	-	134 044,43	297 305,00	-	1 149 503,62	1 580 853,05
- przyjęcie z WN w budowie	4 726 218,97	-	367 533,72	-	-	0,00	5 093 752,69
Zmniejszenia	108 446,94	-	69 597,46	167 520,26	-	5 140 256,76	5 485 821,42
- likwidacja	108 446,94	-	69 597,46	167 520,26	-	46 504,07	392 068,73
- przekazania z WN w budowie	-	-	-	-	-	5 093 752,69	5 093 752,69
Wartość brutto na koniec okresu	5 053 387,26	15 747 474,94	5 677 015,87	1 069 356,66	-	1 568 047,39	29 115 282,12
Umorzenie na początek okresu	383 640,97	-	2 508 288,97	682 316,71	1 734 000,58	-	5 308 247,23
Zastosowanie MSSF16	-	-	-	-	-1 734 000,58	-	-1 734 000,58
Zwiększenia	48 885,49	-	593 344,12	113 419,98	-	-	755 649,59
- amortyzacja bieżąca	48 885,49	-	593 344,12	113 419,98	-	-	755 649,59
Zmniejszenia	108 446,94	-	65 743,19	171 374,53	-	-	345 564,66
- umorzenie zlikwidowanych	108 446,94	-	65 743,19	171 374,53	-	-	345 564,66
Umorzenie na koniec okresu	324 079,52	-	3 035 889,90	624 362,16	-	-	3 984 331,58
Wartość netto na początek okresu	51 974,26	15 747 474,94	2 736 746,21	257 255,21	2 741 542,51	5 558 800,53	27 093 793,66
Wartość netto na koniec okresu	4 729 307,74	15 747 474,94	2 641 125,97	444 994,50	-	1 568 047,39	25 130 950,54

Za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 r.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowania komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczyste	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	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
Zwiększenia	-	-	758 350,29	46 273,15	-	4 560 963,23	5 365 586,67
- zakup	-	-	222 344,54	46 273,15	-	4 560 963,23	4 829 580,92
- przyjęcie z WN w budowie	-	-	536 005,75	-	-	-	536 005,75
Zmniejszenia	-	-	-	1 762,00	-	536 005,75	537 767,75
- likwidacja	-	-	-	1 762,00	-	-	1 762,00
- przekazanie z WN w budowie	-	-	-	-	-	536 005,75	536 005,75
Wartość brutto na koniec okresu	435 615,23	15 747 474,94	5 245 035,18	939 571,92	4 475 543,09	5 558 800,53	32 402 040,89
Umorzenie na początek okresu	318 207,30	-	1 967 897,59	587 094,36	1 570 268,18	-	4 443 467,43
Zwiększenia	65 433,67	-	540 391,38	96 984,35	163 732,40	-	866 541,80
- amortyzacja bieżąca	65 433,67	-	540 391,38	96 984,35	163 732,40	-	866 541,80
Zmniejszenia:	-	-	-	1 762,00	-	-	1 762,00
- umorzenie zlikwidowanych	-	-	-	1 762,00	-	-	1 762,00
Umorzenie na koniec okresu	383 640,97	-	2 508 288,97	682 316,71	1 734 000,58	-	5 308 247,23
Wartość netto na początek okresu	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
Wartość netto na koniec okresu	51 974,26	15 747 474,94	2 736 746,21	257 255,21	2 741 542,51	5 558 800,53	27 093 793,66

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

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

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	117 336,75	281 890,11
Koszty ogólnego zarządu	627 654,68	550 344,27
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	744 991,43	832 234,38

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Własne	25 130 950,54	24 352 251,15
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	2 741 542,51
Razem struktura własności wartości niematerialnych	25 130 950,54	27 093 793,66

Na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzecowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2019 są wartości firm powstałe w wyniku nabycia:

- spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury UNIBEP S.A. w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł i 3 674 932,90 zł
- 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.
- znak firmowy rozpoznany w wyniku przejęcia kontroli nad Monday Development S.A.

Ponadto w 2019 roku istotnym składnikiem wartości niematerialnych był zakończony projekt badawczo - rozwojowych pn.: „Budynek zeroenergetyczny”.

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

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

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

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

Budrex-Kobi Sp. z o.o. – wartość firmy na dzień 31.12.2019 r. wynosi 1 056 851,38 zł.

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

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

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na utratę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2019 roku na kwotę 22 038 tys. zł.

Spółki developerskie na rynku poznańskim – wartość firmy na dzień 31.12.2019 r. 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., Bukowska 18 Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k, Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp. k., Fama Development 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 2020-2024. 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	121 936 000,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	67 623 000,00

Wyszczególnienie	P 2020	P 2021	P 2022	P 2023	P 2024
Stoпа dyskontowa w okresie (WACC)	6,04%	6,04%	6,04%	6,04%	6,04%
Współczynnik dyskonta	0,94	0,89	0,84	0,79	0,75

Osiedle Marywilka Sp. z o.o. – wartość firmy na dzień 31.12.2019 r. wynosi 357 101,74 zł.

Wycena Osiedle Marywilka sp. z o.o., w związku realizacją projektu deweloperskiego została przeprowadzona metodą wyceny wartości godziwej aktywów netto. Na podstawie uzyskanych danych nie stwierdzono przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów. Wartość godziwa na dzień 31.12.2019 r. aktywów netto wynosi 20 454 650,12 zł.

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

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

6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług	176 263 331,56	208 966 097,05
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	13 447 291,29	9 542 839,62
Inne należności niefinansowe	4 046 357,14	9 481 663,70
Inne należności finansowe	50 000,00	9 108,58
Zaliczki udzielone na dostawy:	19 534 560,44	24 493 220,68
na zakup środków trwałych	-	727 465,58
na zakup towarów, materiałów i usług	19 534 560,44	23 765 755,10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	213 341 540,43	252 492 929,63
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	36 796 285,07	24 764 626,65
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	250 137 825,50	277 257 556,28

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) do 1 miesiąca	107 624 326,21	120 832 431,85
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	31 910 805,68	48 451 787,62
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	6 439,70	2 659 416,07
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	20 000,00
e) powyżej 1 roku	-	15 000,00
f) należności przeterminowane	36 721 759,97	36 987 461,51
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	176 263 331,56	208 966 097,05

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30 - 60 - dniowy termin płatności. Na 31 grudnia 2019 r. oszacowane oczekiwane straty kredytowe wyniosły 36 796 285,07 zł. Zmiany stanu oczekiwanych strat kredytowych zostały przedstawione w nocie 6.5. Oczekiwane straty kredytowe zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z oczekiwanymi stratami kredytowymi prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”.

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) do 1 miesiąca	11 067 272,22	14 705 962,27
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 046 605,52	12 176 983,22
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 802 636,94	3 034 186,20
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 664 422,86	4 750 047,23
e) powyżej 1 roku	14 140 822,43	2 320 282,59
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	36 721 759,97	36 987 461,51

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Należności krótkoterminowe	213 341 540,43	252 492 929,63
od jednostek powiązanych należności nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	8 281 462,01	8 625 187,40
od pozostałych jednostek	205 060 078,42	243 867 742,23
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	36 796 285,07	24 764 626,65
Należności krótkoterminowe brutto	250 137 825,50	277 257 556,28

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Należności w PLN	174 876 250,85	184 071 404,48
Należności w USD	616,00	616,00
Należności w USD po przeliczeniu na PLN	2 336,55	2 311,85
Należności w EUR	7 017 932,40	12 977 071,07
Należności w EUR po przeliczeniu na PLN	28 252 763,83	54 091 974,02
Należności w RUB	52 201,00	126 682,17
Należności w RUB po przeliczeniu na PLN	4 062,36	8 651,99
Należności w NOK	22 386 264,35	20 735 107,85
Należności w NOK po przeliczeniu na PLN	9 686 378,70	8 991 717,01
Należności w BYN	11 415,09	2 986 641,13
Należności w BYN po przeliczeniu na PLN	20 497,16	5 113 032,27
Należności w SEK	470 894,27	476 382,73
Należności w SEK po przeliczeniu na PLN	192 693,41	200 220,00
Należności w UAH	1 907 636,45	97 125,18
Należności w UAH po przeliczeniu na PLN	306 035,87	13 117,99
Należności w GBP	104,40	104,40
Należności w GBP po przeliczeniu na PLN	521,70	500,02
RAZEM	213 341 540,43	252 492 929,63

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 oczekiwanych strat kredytowych. Na dzień bilansowy 31.12.2019 r. i na dzień 31.12.2018 r. nie wystąpiły należności od pojedynczego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem.

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

6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Stan na początek okresu	33 823 161,09	20 287 404,31
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24 764 626,65	15 258 834,11
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 390 775,42	945 002,59
Aktywa kontraktowe	208 063,41	-
Pożyczki udzielone	7 459 695,61	4 083 567,61
a) zwiększenia	27 825 894,38	14 641 749,80
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 630 859,21	10 611 785,56
Kaucje z tytułu umów o budowę	2 953 889,22	445 772,83
Aktywa kontraktowe	266 511,92	208 063,41
Pożyczki udzielone	7 974 634,03	3 376 128,00
b) zmniejszenia	15 474 593,12	1 105 993,02
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 599 200,79	1 105 993,02
Kaucje z tytułu umów o budowę	42 077,68	-
Aktywa kontraktowe	204 935,25	-
Pożyczki udzielone	10 628 379,40	-
OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE RAZEM	46 174 462,35	33 823 161,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36 796 285,07	24 764 626,65
Kaucje z tytułu umów o budowę	4 302 586,96	1 390 775,42
Aktywa kontraktowe	269 640,08	208 063,41
Pożyczki udzielone	4 805 950,24	7 459 695,61

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Stan na początek okresu	15 123 041,80	15 788 120,84
Środki trwałe	-	37 777,00
Zapasy	14 131 141,80	14 712 443,84
Środki pieniężne	991 900,00	1 037 900,00
a) zwiększenia	-	1 400 000,00
Zapasy	-	1 400 000,00
b) zmniejszenia	4 454 965,47	2 065 079,04
Środki trwałe	-	37 777,00
Zapasy	4 359 227,53	1 981 302,04
Środki pieniężne	95 737,94	46 000,00
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	10 668 076,33	15 123 041,80
Zapasy	9 771 914,27	14 131 141,80
Środki pieniężne	896 162,06	991 900,00

6.6. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Materiały	26 061 165,87	24 219 793,07
Półprodukty i produkty w toku	164 225 626,43	126 367 948,78
Produkty gotowe	27 770 360,48	21 831 933,69
Towary	48 321 132,75	66 893 971,12
Prawo do użytkowania aktywów	4 657 221,11	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	271 035 506,64	239 313 646,66
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	9 771 914,27	14 131 141,80
Zapasy	261 263 592,37	225 182 504,86

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta jest w Nocie 6.5.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2019 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 71 386 549,34 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 130% do 150% kwoty kredytu. Na dzień 31.12.2019 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 7 897 382,42 zł.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2018 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 110 325 400,92 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 130% do 160% kwoty kredytu. Na dzień 31.12.2018 r. roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wyniosło 16 032 746,54 zł.

W roku 2019 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 11 484 248,16 zł. Stopa kapitalizacji wynosiła 4,40%.

W roku 2018 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 10 569 415,23 zł. Stopa kapitalizacji wynosiła 4,69%.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31.12.2019 r. wynosi 85,69 mln zł.

W okresie 01.01.2019-31.12.2019 r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 157 145,6 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

Na dzień 31.12.2019 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	3 324 894,75	15 778 736,15	239 077 552,29	12 854 323,45	271 035 506,64
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	9 653 364,27	118 550,00	9 771 914,27
Wartość zapasów netto	3 324 894,75	15 778 736,15	229 424 188,02	12 735 773,45	261 263 592,37

Na dzień 31.12.2018 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	3 117 043,70	13 715 778,98	203 874 496,74	18 606 327,24	239 313 646,66
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	14 012 591,80	118 550,00	14 131 141,80
Wartość zapasów netto	3 117 043,70	13 715 778,98	189 861 904,94	18 487 777,24	225 182 504,86

6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Środki pieniężne w PLN	130 529 085,83	29 369 433,34
Środki pieniężne w EUR	8 552 969,29	3 781 334,16
Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN	36 422 819,72	16 259 736,89
Środki pieniężne w USD	82 793,36	5 358,31
Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN	314 424,35	20 145,64
Środki pieniężne w RUB	14 669 883,63	17 680 471,88
Środki pieniężne w RUB po przeliczeniu na PLN	896 329,89	956 513,53
Środki pieniężne w NOK	24 530 705,65	23 272 003,76
Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN	10 597 264,84	10 065 141,62
Środki pieniężne w BYN	36 973,92	216 487,36
Środki pieniężne w BYN po przeliczeniu na PLN	66 571,54	381 342,49
Środki pieniężne w UAH	91 617,29	24 396,46
Środki pieniężne w UAH po przeliczeniu na PLN	14 677,09	3 310,60
Środki pieniężne w SEK	1 054 077,66	282 620,56
Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN	429 325,84	118 728,90
RAZEM	179 270 499,10	57 174 353,01
Odpis aktualizujący środki pieniężne	896 162,06	991 900,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	178 374 337,04	56 182 453,01

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 31.12.2019 r. wynosi 178 374 337,04 zł. Wykazany odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków Spółki dominującej dotyczących możliwości wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w OAO AKB „Probiznesbank”- w upadłości. UNIBEP S.A. zgłosiła swoje wierzytelności i zostały one przyjęte i potwierdzone przez syndyka. Do dnia 31.12.2019 r. syndyk wpłacił 207 849,60 zł, przy czym w 2019 r. kwota wpłaty wynosiła 51 478,84 zł.

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

6.8. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Ubezpieczenia	2 722 953,30	2 224 295,98
Pozostałe	361 904,46	285 379,06
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 084 857,76	2 509 675,04

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Ubezpieczenia	1 889 561,32	1 586 772,49
Pozostałe	1 647 317,37	1 002 380,85
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 536 878,69	2 589 153,34

6.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31-12-2019 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Klimar Plus Sp. z o.o.	11.06.2018	961 822,70	15.12.2018	22 330,47 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 160 000,00	30.06.2020	474 227,86 zł
Wiepofama Development Sp. z o.o. S.K.	14.12.2017	40 000 000,00	30.06.2020	41 764 726,55 zł
Wiepofama Development Sp. z o.o. S.K.	22.02.2018	9 000 000,00	30.06.2020	9 446 272,12 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	30.09.2015	4 089 385,92	31.12.2019	1 413,65 zł
RAZEM				51 708 970,65

Stan na dzień 31-12-2018 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Klimar Plus Sp. z o.o.	11.06.2018	961 822,70	15.12.2018	990 751,91 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 162 500,00	31.05.2018	467 100,15 zł
Wiepofama Development Sp. z o.o. S.K.	14.12.2017	25 000 000,00	30.06.2019	24 917 414,43 zł
Wiepofama Development Sp. z o.o. S.K.	22.02.2018	3 000 000,00	30.06.2019	2 827 111,47 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o.	07.09.2018	100 000,00	31.12.2020	7 147,70 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	30.09.2015	4 089 385,92	31.12.2019	1 413,65 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	12.02.2018	5 230 000,00	31.12.2020	3 752 724,87 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	12.02.2018	3 990 000,00	31.12.2020	2 862 977,66 zł
Monday Management Sp. z o.o. S.K.A.	15.01.2016	500 000,00	31.12.2018	142 897,41 zł
Strzeszyn S.K.A.	29.02.2016	1 200 000,00	31.12.2018	366 761,86 zł
RAZEM				36 336 301,11 zł

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 31.12.2019 wynoszą 4 805 950,24 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.

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

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

Na dzień 31.12.2019 r.

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

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

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

Na dzień 31.12.2018 r.

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

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

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

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	25,09	8 800 000	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	16,11	5 650 000	16,11
Wojciech Stajkowski	2 500 000	7,13	2 500 000	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	7,13	2 500 000	7,13
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75	3 418 920	9,75
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	5,98	2 098 756	5,98
Free float	6 602 958	18,83	6 602 958	18,83
Akcje własne (1), (2), (3)	3 500 000	9,98	3 500 000	9,98
RAZEM	35 070 634	100,00	35 070 634	100,00

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

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

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

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

Na poczet kapitału Spółki Dominującej nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 31.12.2019 r. i 31.12.2018 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

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

- emisji 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.
- pokrycia straty w spółce zależnej – (-) 1 248 482,80

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

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

Z wypłaty dywidendy wyłączone zostały akcje własne posiadane przez spółkę.

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

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele

Pozostałe kapitały

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Pozostałe kapitały, w tym:	215 438 494,87	207 082 774,98
Kapitał rezerwy	28 776 714,68	35 613 714,68
Kapitał zapasowy	126 358 131,83	108 278 010,08
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	60 905 278,22	60 905 278,22
Kapitał z aktualizacji wyceny	-601 629,86	2 285 772,00

Kapitał z aktualizacji wyceny obejmuje:

- zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń -1 068 412,00 zł,
- efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń 501 204,14 zł,
- inne -34 422,00 zł.

Zyski straty zatrzymane

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	22 564 899,57	21 667 009,32
Zysk (strata) bieżący netto	29 327 692,99	26 253 551,48
Zyski (straty) zatrzymane	51 892 592,56	47 920 560,80

6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

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

6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	102 983 412,40	67 952 074,13
Zobowiązania z tytułu kredytów	10 326 006,88	24 558 900,90
Zobowiązania z tytułu pożyczek	5 434 030,47	7 253 153,67
Zobowiązania z tytułu leasingu	25 619 779,07	7 568 258,97
Zobowiązania z tytułu obligacji	61 603 595,98	28 571 760,59
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	30 718 393,17	51 470 116,07
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	1 879 887,78	9 211 668,92
Zobowiązania z tytułu kredytów	7 329 169,10	4 199 989,79
Zobowiązania z tytułu pożyczek	5 807 289,13	1 818 108,73
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 531 858,71	4 039 995,11
Zobowiązania z tytułu obligacji	3 170 188,46	32 154 391,25
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	45 962,27
RAZEM	133 701 805,57	119 422 190,20

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2019 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
ING Bank Śląski S.A.	15 000 000,00 zł	6 098 598,05 zł	WIBOR 1M + marża	22.10.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością Klienta, objętej księgową wieczystą KW nr BII P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością Klienta, objętej księgową wieczystą KW nr BII P/00093484/6, KW nr BII P/00092594/3, KW nr BII P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgową wieczystą KW nr BII P/00043080/9, KW nr BII P/00055499/6, KW nr BII P/00101524/9, KW nr BII P/00012039/1, KW nr BII P/00078166/0, KW nr BII P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	kredyt inwestycyjny
Santander Bank Polska S.A.	900 000,00 zł	121 059,95 zł	WIBOR 3M + marża	31.07.2021	hipoteka umowna do kwoty najwyższej 13 800 000,- ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomość z rozszerzenie o wpis na pierwszym miejscu, przelew wierzycielności na rzecz banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na Nieruchomość na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 6 800 000,-, przelew wierzycielności z kontraktów w wysokości 18 000 000,-, umowa zabezpieczenia w postaci oświadczenia patronackiego złożonego przez UNIBEP S.A.	kredyt inwestycyjny
Santander Bank Polska S.A.	32 625 000,00 zł	4 106 348,88 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2021	1. hipoteka umowna do kwoty 139.660.320,00 zł ustanowiona na Nieruchomości; 2. zastawy rejestrowe do sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów (tj. 139.660.320,00 zł) na prawach majątkowych przysługujących Komplementariuszowi oraz Komandytariuszowi wobec Kredytobiorcy z tytułu uczestnictwa w Kredytobiorcy jako jego współnicy; 3. zastawy rejestrowe do sumy stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Komplementariusza, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzycielności z tytułu Kredytów wraz z pełnomocnictwem udzielonym na rzecz Banku do wykonywania praw z udziałów oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego; 4. zastawy rejestrowe do sumy stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów oraz zastawy finansowe na wierzycielnościach z rachunków; 5. Zastawy rejestrowe do sumy zabezpieczenia 150% maksymalnej do udostępnienia na podstawie Umowy na wierzycielnościach z Rachunków Powierniczych; 6. pełnomocnictwo udzielone Bankowi do rachunków bankowych; 7. blokada środków pieniężnych na rachunkach; 8. przelew na zabezpieczenie wierzycielności pieniężnych wynikających z Przedwstępnych Umów Sprzedaży, umów ubezpieczenia zawartych w związku z realizacją danego Etapu, umów budowlanych oraz gwarancji dobrego wykonania, umów dotyczących sporządzania projektów, zgodnie z którymi realizowany jest dany Etap oraz praw do tych projektów; 9. podporządkowanie spłaty zadłużenia finansowego od podmiotów trzecich, spłacie zadłużenia wynikającego z Umowy Kredytowej z tytułu udzielonych Kredytów wraz z przelewem na Bank wierzycielności wynikających z dokumentów będących podstawą takiego zadłużenia oraz oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku; 10. oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie do każdego Kredytu, do kwoty stanowiącej 150% kwoty danego Kredytu; 11. oświadczenie Komplementariusza Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do Każdego Kredytu, do kwoty stanowiącej 150% kwoty każdego Kredytu, 12. Poręczenie spłaty Kredytu Pomostowego wraz z wszystkimi należnościami wynikającymi z Dokumentów Finansowania w związku z udzieleniem Kredytu Pomostowego udzielone przez Sponsora do kwoty 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytu Pomostowego	kredyt budowlany
RAZEM:		10 326 006,88 zł				

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2018 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
ING Bank Śląski S.A.	15 000 000,00 zł	9 427 342,27 zł	WIBOR 1M + marża	22.10.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością Klienta, objętej księgą wieczystą KW nr B11P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00093484/6, KW nr B11P/00092594/3, KW nr B11P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9, KW nr B11P/00055499/6, KW nr B11P/00101524/9, KW nr B11P/00012039/1, KW nr B11P/00078166/0, KW nr B11P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	kredyt inwestycyjny
Santander Bank Polska S.A.	900 000,00 zł	331 167,32 zł	WIBOR 3M + marża	31.07.2021	hipoteka umowna do kwoty najwyższej 13 800 000,- ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomość z rozszerzenie o wpis na pierwszym miejscu, przelew wierzytelności na rzecz banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na Nieruchomość na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 6 800 000,-. przelew wierzytelności z kontraktów w wysokości 18 000 000,-. umowa zabezpieczenia w postaci oświadczenia patronackiego złożonego przez UNIBEP S.A.	kredyt inwestycyjny
Bank Millennium S.A.	45 000 000,00 zł	14 576 395,20 zł	WIBOR 1M + marża	19.09.2020	1. oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777§ 1 pkt 5 kpc do maks. kwoty 72 mln; 2. hipoteka do kwoty 64 mln na prawie użytkowania wieczystego; 3. przelew wierzytelności z umowy ubezpieczeniowej okresie budowy; 4. przelew praw z umowy o roboty budowlane; 5. przewłaszczenie na zabezpieczenie praw do dokumentacji architektoniczno-budowlanej; 6. umowa przelewu wierzytelności z umów z nabywcami; 7. zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym na udziałach o łącznej wartości nominalnej 4.240 tys.; 8. oświadczenie Unidevelopment SA o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 kpc do maks. kwoty 72 mln.; 9. poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Unidevelopment S.A. do kwoty 72 mln; 10. oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji	kredyt odnawialny
mBank S.A.	2 000 000,00 zł	223 996,11 zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2020	Weksel in blanco; hipoteka umowna, na będącej w użytkowaniu wieczystym „IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie ul. Cybernetyki 9, nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, gmina Radom M., przy ulicy Przytyckiej/Listopadowej, stanowiącej działkę numer 231/45, 231/76, 231/81, 231/90, 231/91, 231/92, 231/93, 231/94, 231/95, 231/96, 231/97, 231/98, 231/99, 231/100, 231/101, 231/108, 231/109, 231/110, 231/111, 231/112, 231/113, 231/114, 231/115, 231/118, 231/119, 231/120, 231/121, 231/124, 231/126, 231/133, 231/134, 231/135, 231/136, 231/137, 231/138, 231/139, 231/140, 231/142 z obrębu 0010 KAPTUR, dla której to nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RA1R/00017209/1, wynikająca z Umowy ustanawiającej hipotekę nr 37/013/18 z dnia 14 grudnia 2018r.	kredyt obrotowy
Santander Bank Polska S.A.	49 763 880,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2021	1. hipoteka umowna do kwoty 139.660.320,00 zł ustanowiona na Nieruchomości; 2. zastawy rejestrowe do sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów (tj. 139.660.320,00 zł) na prawach majątkowych przysługujących Komplementariuszowi oraz Komandytariuszowi wobec Kredytobiorcy z tytułu uczestnictwa w Kredytobiorcy jako jego wspólnicy; 3. zastawy rejestrowe do sumy stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Komplementariusza, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu Kredytów wraz z pełnomocnictwem udzielonym na rzecz Banku do wykonywania praw z udziałów oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów w trybie art. 777Kodeksu Postępowania Cywilnego; 4. zastawy rejestrowe do sumy stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów oraz zastawy finansowe na wierzytelnościach z rachunków; 5. Zastawy rejestrowe do sumy zabezpieczenia 150% maksymalnej do udostępnienia na podstawie Umowy na wierzytelnościach z Rachunków Powierniczych; 6. pełnomocnictwo udzielone Bankowi do rachunków bankowych; 7. blokada środków pieniężnych na rachunkach; 8. przelew na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z Przedwstępnych Umów Sprzedaży, umów ubezpieczenia zawartych w związku z realizacją danego Etapu, umów budowlanych oraz gwarancji dobrego wykonania, umów dotyczących sporządzania projektów, zgodnie z którymi realizowany jest dany Etap oraz praw do tych projektów; 9. podporządkowanie spłaty zadłużenia finansowego od podmiotów trzecich, spłacie zadłużenia wynikającego z Umowy Kredytowej z tytułu udzielonych Kredytów wraz z przelewem na Bank wierzytelności wynikających z dokumentów będących podstawą takiego zadłużenia oraz oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku; 10. oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie do każdego Kredytu, do kwoty stanowiącej 150% kwoty danego Kredytu; 11. oświadczenie Komplementariusza Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do Każdego Kredytu, do kwoty stanowiącej 150% kwoty każdego Kredytu, 12. Poręczenie spłaty Kredytu Pomostowego wraz z wszystkimi należnościami wynikającymi z Dokumentów Finansowania w związku z udzieleniem Kredytu Pomostowego udzielone przez Sponsora do kwoty 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytu Pomostowego	kredyt budowlany
Santander Bank Polska S.A.	32 625 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2021		kredyt budowlany
Santander Bank Polska S.A.	7 218 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2019		Kredyt pomostowy
Santander Bank Polska S.A.	3 500 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2020		kredyt rewolwingowy
Razem:		24 558 900,90 zł				

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2019 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	15 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.11.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BNP Paribas Bank Polska S.A.	15 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	25.02.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	30 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	17.11.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	15 000 000,00 zł	3 328 762,88 zł	WIBOR 1M + marża	22.10.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr BII P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BII P/00092594/3, KW nr BII P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BII P/00043080/9, KW nr BII P/00055499/6, KW nr BII P/00101524/9, KW nr BII P/00012039/1, KW nr BII P/00078166/0, KW nr BII P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	kredyt inwestycyjny
Santander Bank Polska S.A.	8 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2020	hipoteka umowna do kwoty najwyższej 13 800 000,- ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomość z rozszerzenie o wpis na pierwszym miejscu. przelew wierzytelności na rzecz banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na Nieruchomość na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 6 800 000,-. przelew wierzytelności z kontraktów w wysokości 18 000 000,-. umowa zabezpieczenia w postaci oświadczenia patronackiego złożonego przez UNIBEP S.A.	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.	900 000,00 zł	209 372,68 zł	WIBOR 3M + marża	31.07.2021		kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	1 879 887,78 zł	WIBOR 1M + marża	29.06.2020	hipoteka umowna do kwoty 9 100 000,- na nieruchomości gruntową położoną w Wasilkowie przy ul. Zakładowej, zestaw rejestrowy koparko-ładowarki Caterpillar 428E S/N SNL04124, zestaw rejestrowy koparko-ładowarki Caterpillar 432E S/N JBA01300, zestaw rejestrowy zestawu maszyn wibromotów ICE14RF, wraz ze stacją zasilającą, zestaw rejestrowy maszyny KAFAR samojedźny ORTECO SMART 800, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja wierzytelności (Konsorcjum firmy PORR Polska Infrastructure S.A. oraz Unibep S.A.), cesja wierzytelności (firmy BUDIMEX S.A.), oświadczenie patronackie UNIBEP S.A., weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	3 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	29.06.2020	Weksel in blanco; hipoteka umowna, na będącej w użytkowaniu wieczystym „IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie ul. Cybetyki 9, nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, gmina Radom M., przy ulicy Przytyckiej/Listopadowej, stanowiącej działkę numer 231/45, 231/76, 231/81, 231/90, 231/91, 231/92, 231/93, 231/94, 231/95, 231/96, 231/97, 231/98, 231/99, 231/100, 231/101, 231/108, 231/109, 231/110, 231/111, 231/112, 231/113, 231/114, 231/115, 231/118, 231/119, 231/120, 231/121, 231/124, 231/126, 231/133, 231/134, 231/135, 231/136, 231/137, 231/138, 231/139, 231/140, 231/142 z obrębu 0010 KAPTUR, dla której to nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RA1R/00017209/1, wynikająca z Umowy ustanawiającej hipotekę nr 37/013/18 z dnia 14 grudnia 2018r.	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	2 000 000,00 zł	223 991,35 zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2020		kredyt obrotowy
Santander Bank Polska S.A.	3 500 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2020	1. hipoteka umowna do kwoty 139.660.320,00 zł ustanowiona na Nieruchomości; 2. zastawy rejestrowe do sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów (tj. 139.660.320,00 zł) na prawach majątkowych przysługujących Komplementariuszowi oraz Komandytariuszowi wobec Kredytobiorcy z tytułu uczestnictwa w Kredytobiorcy jako jego współnicy; 3. zastawy rejestrowe do sumy stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Komplementariusza, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu Kredytów wraz z pełnomocnictwem udzielonym na rzecz Banku do wykonywania praw z udziałów oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego; 4. zastawy rejestrowe do sumy stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów oraz zastawy finansowe na wierzytelnościach z rachunków; 5. Zastawy rejestrowe do sumy zabezpieczenia 150% maksymalnej do udostępnienia na podstawie Umowy na wierzytelnościach z Rachunków Powierniczych; 6. pełnomocnictwo udzielone Bankowi do rachunków bankowych; 7. blokada środków pieniężnych na rachunkach; 8. przelew na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z Przedwstępnych Umów Sprzedaży, umów ubezpieczenia zawartych w związku z realizacją danego Etapu, umów budowlanych oraz gwarancji dobrego wykonania, umów dotyczących sporządzania projektów, zgodnie z którymi realizowany jest dany Etap oraz praw do tych projektów; 9. podporządkowanie spłaty zadłużenia finansowego od podmiotów trzecich, spłacie zadłużenia wynikającego z Umowy Kredytowej z tytułu udzielonych Kredytów wraz z przelewem na Bank wierzytelności wynikających z dokumentów będących podstawą takiego zadłużenia oraz oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku; 10. oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie do każdego Kredytu, do kwoty stanowiącej 150% kwoty danego Kredytu; 11. oświadczenie Komplementariusza Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do każdego Kredytu, do kwoty stanowiącej 150% kwoty każdego Kredytu, 12. Poręczenie spłaty Kredytu Pomostowego wraz z wszystkimi należnościami wynikającymi z Dokumentów Finansowania w związku z udzieleniem Kredytu Pomostowego udzielone przez Sponsora do kwoty 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytu Pomostowego	kredyt rewolwingowy
Santander Bank Polska S.A.	49 763 880,00 zł	3 567 042,19 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2021		kredyt budowlany
RAZEM:		9 209 056,88 zł				

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2018 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	15 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	07.03.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	12.02.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	30 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	17.11.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BGŻ BNP Paribas S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2019	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	15 000 000,00 zł	3 325 875,42 zł	WIBOR 1M + marża	22.10.2022	hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr B11P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00093484/6, KW nr B11P/00092594/3, KW nr B11P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9, KW nr B11P/00055499/6, KW nr B11P/00101524/9, KW nr B11P/00012039/1, KW nr B11P/00078166/0, KW nr B11P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	kredyt inwestycyjny
Santander Bank Polska S.A.	900 000,00 zł	208 162,30 zł	WIBOR 3M + marża	31.07.2021	hipoteka umowna do kwoty najwyższej 13 800 000,- ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomość z rozszerzenie o wpis na pierwszym miejscu, przelew wierzytelności na rzecz banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na Nieruchomość na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 6 800 000,-, przelew wierzytelności z kontraktów w wysokości 18 000 000,-, umowa zabezpieczenia w postaci oświadczenia patronackiego złożonego przez UNIBEP S.A.	kredyt inwestycyjny
Santander Bank Polska S.A.	8 000 000,00 zł	4 164 624,91 zł	WIBOR 1M + marża	09.03.2019		kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	4 480 640,85 zł	WIBOR 1M + marża	29.06.2019	hipoteka umowna do kwoty 9 100 000,- na nieruchomości gruntową położoną w Wasilkowie przy ul. Zakładowej, zestaw rejestrowy koparko-ładowarki Caterpillar 428E S/N SNL04124, zestaw rejestrowy koparko-ładowarki Caterpillar 432E S/N JBA01300, zestaw rejestrowy zestawu maszyn wibromot ICE14RF, wraz ze stacją zasilającą, zestaw rejestrowy maszyny KAFAR samojezdny ORTECO SMART 800, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja wierzytelności (Konsorcjum firmy PORR Polska Infrastructure S.A. oraz Unibep S.A.), cesja wierzytelności (firmy BUDIMEX S.A.), oświadczenie patronackie UNIBEP S.A., weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	2 000 000,00 zł	665 952,07 zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2020	Weksel in blanco; hipoteka umowna, na będącej w użytkowaniu wieczystym „IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie ul. Cybernetyki 9, nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, gmina Radom M., przy ulicy Przytyckiej/Listopadowej, stanowiącej działkę numer 231/45, 231/76, 231/81, 231/90, 231/91, 231/92, 231/93, 231/94, 231/95, 231/96, 231/97, 231/98, 231/99, 231/100, 231/101, 231/108, 231/109, 231/110, 231/111, 231/112, 231/113, 231/114, 231/115, 231/118, 231/119, 231/120, 231/121, 231/124, 231/126, 231/133, 231/134, 231/135, 231/136, 231/137, 231/138, 231/139, 231/140, 231/142 z obrębu 0010 KAPTUR, dla której to nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RA1R/00017209/1, wynikająca z Umowy ustanawiającej hipotekę nr 37/013/18 z dnia 14 grudnia 2018r.	kredyt obrotowy
mBank S.A.	3 000 000,00 zł	566 403,16 zł	WIBOR O/N + marża	27.06.2019	Weksel własny in blanco; hipoteka umowna, na będącej w użytkowaniu wieczystym „IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie ul. Cybernetyki 9, nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, gmina Radom M., przy ulicy Przytyckiej/Listopadowej, stanowiącej działkę numer 231/45, 231/76, 231/81, 231/90, 231/91, 231/92, 231/93, 231/94, 231/95, 231/96, 231/97, 231/98, 231/99, 231/100, 231/101, 231/108, 231/109, 231/110, 231/111, 231/112, 231/113, 231/114, 231/115, 231/118, 231/119, 231/120, 231/121, 231/124, 231/126, 231/133, 231/134, 231/135, 231/136, 231/137, 231/138, 231/139, 231/140, 231/142 z obrębu 0010 KAPTUR, dla której to nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RA1R/00017209/1, wynikająca z Umowy ustanawiającej hipotekę nr 37/013/18 z dnia 14 grudnia 2018r.	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Razem:		13 411 658,71 zł				

Przyznane, ale niewykorzystane kredyty i pożyczki wynoszą 94 120 112,22 zł na dzień 31.12.2019 r.

Przyznane, ale niewykorzystane kredyty i pożyczki wynoszą 164 475 815,88 zł na dzień 31.12.2018 r.

GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2019 r.**

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
ING Bank Śląski S.A.	10 000 000,00 zł	5 434 030,47 zł	WIBOR 1M+ marża	29.12.2023	hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr B11P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00093484/6, KW nr B11P/00092594/3, KW nr B11P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9, KW nr B11P/00055499/6, KW nr B11P/00101524/9, KW nr B11P/00012039/1, KW nr B11P/00078166/0, KW nr B11P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	pożyczka korporacyjna
RAZEM:		5 434 030,47 zł				

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2018 r.

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2019 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
Numbel Holdings Limited	3 000 000,00 € / 12 775 500,00 zł	936 434,11 € / 3 987 804,65 zł	2,5 %	30.06.2020	brak w Umowie informacji o zabezpieczeniu	pożyczka
ING Bank Śląski S.A.	10 000 000,00 zł	1 819 484,48 zł	WIBOR 1M+ marża	29.12.2023	hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr B11P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00093484/6, KW nr B11P/00092594/3, KW nr B11P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9, KW nr B11P/00055499/6, KW nr B11P/00101524/9, KW nr B11P/00012039/1, KW nr B11P/00078166/0, KW nr B11P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	pożyczka korporacyjna
RAZEM:		5 807 289,13 zł				

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2018 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
ING Bank Śląski S.A.	10 000 000,00 zł	1 818 108,73 zł	WIBOR 1M+ marża	29.12.2023	hipoteka umowna łączna do kwoty 15.000.000,00 PLN na: nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr BI1P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BI1P/00093484/6, KW nr BI1P/00092594/3, KW nr BI1P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BI1P/00043080/9, KW nr BI1P/00055499/6, KW nr BI1P/00101524/9, KW nr BI1P/00012039/1, KW nr BI1P/00078166/0, KW nr BI1P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco	pożyczka korporacyjna
RAZEM:		1 818 108,73 zł				

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2019 r.

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

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2018 r.

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

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

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

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

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) powyżej 1 roku do 3 lat	75 572 328,88	54 003 780,98
b) powyżej 3 lat do 5 lat	1 791 304,45	6 380 034,18
RAZEM	77 363 633,33	60 383 815,16

Kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2019 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:

Na dzień 31.12.2019 r.

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	18 186 534,46	19 124 597,25
b) powyżej 1 roku do 3 lat	75 572 328,88	82 210 207,40
c) powyżej 3 lat do 5 lat	1 791 304,45	1 819 970,76
RAZEM	95 550 167,79	103 154 775,41

Na dzień 31.12.2018 r.

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	47 384 158,69	48 730 693,34
b) powyżej 1 roku do 3 lat	54 003 780,98	59 542 270,17
c) powyżej 3 lat do 5 lat	6 380 034,18	6 529 735,20
RAZEM	107 767 973,85	114 802 698,71

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 dotyczące użytkowania gruntów, lokali użytkowych, środków transportu i maszyn.

Na dzień 31.12.2019 r.

	Zobowiązania z tytułu leasingu
a) poniżej 1 roku	12 531 858,71
b) od roku do 5 lat	17 707 691,65
c) powyżej 5 lat	7 912 087,42
RAZEM	38 151 637,78

Na dzień 31.12.2018 r.

	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
a) poniżej 1 roku	4 383 344,76	4 039 995,11
b) od roku do 5 lat	7 773 382,35	7 568 258,97
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 156 727,11	11 608 254,08
w tym, przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-548 473,03	-
Wartość bieżąca	11 608 254,08	11 608 254,08

6.14. Rezerwy

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Odprawy emerytalne	3 391 426,67	2 721 895,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	3 391 426,67	2 721 895,00
Odprawy rentowe	416 473,01	211 487,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	416 473,01	211 487,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 807 899,68	2 933 282,00
- część długoterminowa	3 560 726,66	2 681 205,99
- część krótkoterminowa	247 173,02	252 076,01

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	2 933 282,00	2 345 510,01
koszty odsetek	75 981,27	73 152,00
koszty bieżącego zatrudnienia	499 172,67	392 893,44
wypłacone świadczenia	-183 126,26	-88 082,45
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	482 590,00	209 809,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	377 146,00	-13 890,00
- zmian założeń demograficznych	-91 837,00	-84 421,00
- zmian założeń finansowych	197 281,00	308 120,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	3 807 899,68	2 933 282,00

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
wartość zatrudnienia	478 922,67	392 893,44
koszty odsetek	75 981,00	73 152,00
inne korekty	43 127,00	0,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	598 030,67	466 045,44
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie	439 463,00	209 809,00
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	439 463,00	209 809,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	448 874,96	304 248,64
- kosztów ogólnego zarządu	149 155,71	161 796,80

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2018-2019:

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

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

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	Odprawa emerytalna	Odprawa rentowa	RAZEM
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2019	3 536 943,00	270 956,00	3 807 899,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2020	3 819 544,57	298 775,06	4 118 319,62
w tym:			
część krótkoterminowa	178 483,05	38 821,70	217 304,75
część długoterminowa	3 641 061,51	259 953,36	3 901 014,87

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

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

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

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
Wyjściowe kwoty rezerw	3 536 943,00	270 956,00	5 397 824,00	9 205 723,00
Współczynnik rotacji -1,0%	3 761 597,00	286 682,00	5 397 784,00	9 446 063,00
Współczynnik rotacji +1,0%	3 339 814,00	256 801,00	5 397 784,00	8 994 399,00
Techniczna stopa dyskontowa -1,0%	4 098 434,00	294 635,00	5 397 824,00	9 790 893,00
Techniczna stopa dyskontowa +1,0%	3 084 817,00	250 620,00	5 397 824,00	8 733 261,00
wzrosty podstaw				
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	3 508 498,00	269 130,00	5 397 784,00	9 175 412,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	3 576 723,00	273 229,00	5 397 784,00	9 247 736,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	3 120 282,00	252 388,00	5 397 784,00	8 770 454,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	4 049 584,00	292 483,00	5 397 784,00	9 739 851,00

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

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawa emerytalna	Odprawa rentowa	Niewykorzystane urlopy	razem
Wyjściowe kwoty rezerw	2 721 795,00	211 487,00	5 761 152,00	8 694 434,00
Współczynnik rotacji -1,0%	2 879 545,00	223 413,00	5 761 152,00	8 864 110,00
Współczynnik rotacji +1,0%	2 583 350,00	200 690,00	5 761 152,00	8 545 192,00
Techniczna stopa dyskontowa -1,00%	3 121 815,00	229 254,00	5 761 152,00	9 112 221,00
Techniczna stopa dyskontowa +1,00%	2 398 233,00	196 161,00	5 761 152,00	8 355 546,00
wzrosty podstaw				
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 696 881,00	209 854,00	5 761 152,00	8 667 887,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	2 756 474,00	213 582,00	5 761 152,00	8 731 208,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	2 433 544,00	198 328,00	5 761 152,00	8 393 024,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	3 076 069,00	226 735,00	5 761 152,00	9 063 956,00

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

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	28 209 955,22	25 263 031,30
Naprawy gwarancyjne	27 667 455,22	23 906 551,30
Sprawy sporne	542 500,00	1 356 480,00
a) Zwiększenia	9 351 597,81	12 904 648,81
Naprawy gwarancyjne	9 351 597,81	12 362 148,81
Sprawy sporne	-	542 500,00
b) Wykorzystanie	542 500,00	-
Sprawy sporne	542 500,00	-
c) Rozwiązanie	7 726 548,03	9 957 724,89
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	7 726 548,03	8 472 233,87
Naprawy gwarancyjne	-	129 011,02
Sprawy sporne - przesunięcie do krótkoterminowych	-	1 356 480,00
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	29 292 505,00	28 209 955,22
Naprawy gwarancyjne	29 292 505,00	27 667 455,22
Sprawy sporne	-	542 500,00

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	117 506 785,49	115 454 308,02
Świadczenia pracownicze	16 965 953,94	16 870 994,81
Naprawy gwarancyjne	5 434 517,26	5 602 915,73
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 824 740,23	7 824 008,23
Koszty podwykonawców	89 617 630,37	78 157 655,54
Sprawy sporne	2 696 138,23	5 752 541,61
Koszty pozostałe	967 805,46	1 246 192,10
a) Zwiększenia	864 379 686,68	835 876 899,04
Świadczenia pracownicze	21 840 067,59	14 890 316,01
Naprawy gwarancyjne	8 006 548,03	9 415 620,37
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	-	1 547 901,82
Koszty podwykonawców	792 337 993,29	805 760 784,66
Sprawy sporne	716 448,54	2 845 815,04
Koszty pozostałe	41 478 629,23	1 416 461,14
b) Wykorzystanie	847 321 906,91	833 824 421,57
Świadczenia pracownicze	20 076 024,79	14 795 356,88
Naprawy gwarancyjne	7 600 020,15	9 584 018,84
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 739 142,76	7 547 169,82
Koszty podwykonawców	776 435 445,73	794 300 809,83
Sprawy sporne	1 664 885,77	5 902 218,42
Koszty pozostałe	39 806 387,71	1 694 847,78
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	134 564 565,26	117 506 785,49
Świadczenia pracownicze	18 729 996,74	16 965 953,94
Naprawy gwarancyjne	5 841 045,14	5 434 517,26
Sprawy sporne	1 747 701,00	2 696 138,23
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	85 597,47	1 824 740,23
Koszty podwykonawców	105 520 177,93	89 617 630,37
Koszty pozostałe	2 640 046,98	967 805,46

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Z tytułu dostaw i usług	198 414 301,95	189 170 091,31
Z tytułu wynagrodzeń	2 680 800,19	2 360 945,25
Rozliczenia międzyokresowe bierne	5 492 384,08	10 844 321,77
Fundusze specjalne	13 474,42	12 243,12
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	18 953 991,50	26 260 826,46
Pozostałe zobowiązania	24 785 625,82	6 457 262,59
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	250 340 577,96	235 105 690,50

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) do 1 miesiąca	117 088 086,24	100 894 434,80
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	46 105 580,30	35 159 226,02
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	510 404,14	2 731 702,46
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 762,36	12 998,84
e) powyżej 1 roku	48 166,35	639 758,70
zobowiązania przeterminowane	34 657 302,56	49 731 970,49
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	198 414 301,95	189 170 091,31

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) do 1 miesiąca	29 519 491,12	45 596 205,75
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 834 531,03	2 601 162,09
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	468 479,96	712 940,33
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	427 475,96	468 614,81
e) powyżej 1 roku	407 324,49	353 047,51
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	34 657 302,56	49 731 970,49

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Zobowiązania w PLN	230 105 303,65	211 849 431,20
Zobowiązania w RUB	307,60	6 978 157,72
Zobowiązania w RUB po przeliczeniu na PLN	18,79	383 586,16
Zobowiązania w EUR	2 533 605,04	2 884 030,29
Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN	10 789 357,09	12 401 330,25
Zobowiązania w UAH	9 804 778,72	0,90
Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN	1 570 725,26	0,12
Zobowiązania w NOK	17 430 060,51	6 111 791,88
Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN	7 531 633,73	2 643 349,99
Zobowiązania w SEK	396 151,86	329 252,00
Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN	161 352,66	138 318,77
Zobowiązania w BYN	101 186,77	4 365 412,44
Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN	182 186,78	7 689 674,01
RAZEM	250 340 577,96	235 105 690,50

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:

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	6 194 375,00	607 568,00	-	-	6 801 943,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 029 497,00	295 493,00	-	-	4 324 990,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	18 852 205,00	2 021 973,00	-	-	20 874 178,00
Rezerwa na zobowiązania	108 285,00	145 987,00	-	-	254 272,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 881 371,00	1 047 649,00	-	-	4 929 020,00
Kontrakty - rezerwa na straty	346 701,00	-330 703,00	-	171 329,00	187 327,00
Produkcja niezakończona podatkowo	10 917 802,00	1 703 323,00	-	1 257 648,00	13 878 773,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	499 382,00	54 888,00	-	-	554 270,00
Nieopłacone odsetki	35 589,00	-13 824,00	-	-	21 765,00
Dyskonto należności	406 406,00	-13 904,00	-	-	392 502,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	3 787 693,00	-1 064 772,00	-	-	2 722 921,00
Odpis na pozostałe aktywa	3 626 850,00	3 615 075,00	-	595 963,00	7 837 888,00
Wycena instrumentów pochodnych	20 804,00	31 188,00	-	-	51 992,00
Koszty nabycia udziałów	172 884,00	-	-	-	172 884,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	138 319,00	7 558,00	-	-	145 877,00
Pozostałe tytuły	246 369,00	325 612,00	-	-	571 981,00
Strata podatkowa	16 074 810,00	-4 635 696,00	-	-	11 439 114,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	-	-	-	-595 963,00	-595 963,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-	-	-	-1 428 977,00	-1 428 977,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	172 140,00	-	82 994,00	-	255 134,00
Ogółem	69 511 482,00	3 797 415,00	82 994,00	-	73 391 891,00

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	5 497 073,00	697 302,00	-	-	6 194 375,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	3 981 432,00	48 065,00	-	-	4 029 497,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	17 797 595,00	1 054 610,00	-	-	18 852 205,00
Rezerwa na zobowiązania	176 961,00	-68 676,00	-	-	108 285,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 632 442,00	1 248 929,00	-	-	3 881 371,00
Kontrakty - rezerwa na straty	1 486 562,00	-1 311 190,00	-	-	175 372,00
Produkcja niezakończona podatkowo	11 658 599,00	-1 998 445,00	-	-	9 660 154,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 017 638,00	-518 256,00	-	-	499 382,00
Nieopłacone odsetki	376 875,00	-341 286,00	-	-	35 589,00
Dyskonto należności	491 751,00	-85 345,00	-	-	406 406,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 160 006,00	-372 313,00	-	-	3 787 693,00
Odpis na pozostałe aktywa	222 339,00	2 777 201,00	-	-	2 999 540,00
Wycena instrumentów pochodnych	241 502,00	-220 698,00	-	-	20 804,00
Koszty nabycia udziałów	145 607,00	27 277,00	-	-	172 884,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	153 861,00	-15 542,00	-	-	138 319,00
Pozostałe tytuły	281 870,00	-35 501,00	-	-	246 369,00
Strata podatkowa	14 170 751,00	1 904 059,00	-	-	16 074 810,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF 9	-	-	-	627 310,00	627 310,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-	-	-	1 428 977,00	1 428 977,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	133 679,00	-	38 461,00	-	172 140,00
Ogółem	64 626 543,00	2 790 191,00	38 461,00	2 056 287,00	69 511 482,00

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	19 954 887,00	3 739 464,00	-	23 694 351,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	606 323,00	-279 851,00	-	326 472,00
Dyskonto zobowiązań	2 199 211,00	159 711,00	-	2 358 922,00
Kary naliczone a nie otrzymane	1 951 909,00	586 258,00	-	2 538 167,00
Odsetki nieotrzymane	117 031,00	34 521,00	-	151 552,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	298 898,00	35 070,00	-	333 968,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 032 717,00	3 799 578,00	-	7 832 295,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	196 569,00	-107 783,00	-	88 786,00
Wycena instrumentów pochodnych	23 171,00	36 637,00	-	59 808,00
Odszkodowania naliczone nie otrzymane	101 861,00	-101 861,00	-	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 797 413,00	-564 428,00	-	3 232 985,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	711 360,00	-	-593 793,00	117 567,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	503,00	-	-503,00	-
Ogółem	33 991 853,00	7 337 316,00	-594 296,00	40 734 873,00

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	19 603 342,00	1 136 579,00	-	-	20 739 921,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	766 873,00	-160 550,00	-	-	606 323,00
Dyskonto zobowiązań	1 471 269,00	727 942,00	-	-	2 199 211,00
Kary naliczone a nie otrzymane	389 169,00	1 562 740,00	-	-	1 951 909,00
Odsetki nieotrzymane	385 404,00	-268 373,00	-	-	117 031,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	536 563,00	-237 665,00	-	-	298 898,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	13 978 823,00	-9 946 106,00	-	-	4 032 717,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	214 261,00	-17 692,00	-	-	196 569,00
Wycena instrumentów pochodnych	268 879,00	-245 708,00	-	-	23 171,00
Odszkodowania naliczone nie otrzymane	-	101 861,00	-	-	101 861,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 771 439,00	25 974,00	-	-	3 797 413,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-	-	-	-785 034,00	-785 034,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	1 279 935,00	-	-568 575,00	-	711 360,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	-	503,00	-	503,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zmniejszenie w wyniku utraty kontroli	-1 892 553,00	-	-	1 892 553,00	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	2 436 376,00	-	-	-2 436 376,00	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - korekta lat poprzednich	550 472,00	-	-	-550 472,00	-
Ogółem	43 760 252,00	-7 320 998,00	-568 072,00	-1 879 329,00	33 991 853,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy	5 234 781,70	21 009 695,12
Dotyczący roku obrotowego	5 234 781,70	20 803 118,08
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	206 577,04
Odroczony podatek dochodowy	3 539 901,00	-11 205 484,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	3 539 901,00	-11 205 484,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	8 774 682,70	9 804 211,12
Efektywna stopa podatkowa	22,60%	26,24%

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	677 290,00	606 030,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	593 793,00	568 072,00
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	83 497,00	37 958,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	677 290,00	606 030,00
Odroczony podatek dochodowy wykazany w zyskach zatrzymanych	-	2 841 321,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF 9	-	627 310,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF 15	-	2 214 011,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w zyskach zatrzymanych	-	2 841 321,00

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Grupa wynoszą :

Republika Białorusi – 18%

Ukraina – 18%

Królestwo Norwegii – 22%

Królestwo Szwecji – 22%

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.

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

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

Spółka Dominująca od dnia 1 kwietnia 2019 r. jest w trakcie kontroli podatkowej w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. W dniu 24 lutym 2020 r. Spółka Dominująca otrzymała propozycję protokołu. Kontrolujący w podsumowaniu dokumentu zasugerował możliwość zmiany na odkosztową metodę ustalenia wyniku zakładu na potrzeby podatku dochodowego w Niemczech, nie wskazując jednak szczegółowych zasad jej zastosowania ani szacowanego wyniku.

Spółka Dominująca we współdziałaniu z doradcami w kraju i za pośrednictwem i wsparciem firmy doradczej reprezentującej Unibep w czasie kontroli przekazywała wyjaśnienia, dane i dokumentacje na potwierdzenie metody zastosowanej do rozliczeń podatkowych w Niemczech. W odpowiedzi na propozycję protokołu z kontroli przekazała kontrolującemu informację, iż nie widzi uzasadnienia zmiany dotychczasowego sposobu rozliczania, który był adekwatny do profilu i sposobu prowadzenia działalności na terenie Niemiec. Prawidłowość stosowanej metody została zaś w okresie wcześniejszym potwierdzona wynikami przeprowadzonej przez niemieckie organy kontroli z zakresu VAT.

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

Generalnie 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. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmiana okresu, w którym prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	104 817 928,21	77 637 541,55	-	-58 010 245,81	-	124 445 223,95
Aktywa kontraktowe	104 817 928,21	77 637 541,55	-	-58 010 245,81	-	124 445 223,95
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	69 960 635,94	-	-44 089 643,57	-	116 612 162,45	142 483 154,82
Wycena długoterminowych kontraktów	20 428 270,95	28 547 919,88	-23 032 982,29	-	-	25 943 208,54
Zobowiązania kontraktowe	90 388 906,89	28 547 919,88	-67 122 625,86	-	116 612 162,45	168 426 363,36

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmiana okresu, w którym prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów budowlanych	103 175 482,67	104 817 928,21	-	-103 175 482,67	-	104 817 928,21
Aktywa kontraktowe	103 175 482,67	104 817 928,21	-	-103 175 482,67	-	104 817 928,21
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	-	-	-	-	69 960 635,94	69 960 635,94
Wycena długoterminowych kontraktów budowlanych	13 854 957,86	20 428 270,95	-13 854 957,86	-	-	20 428 270,95
Zobowiązania kontraktowe	13 854 957,86	20 428 270,95	-13 854 957,86	-	69 960 635,94	90 388 906,89

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.

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:		
do 1 roku	1 539 793 921,80	1 591 702 833,41
powyżej 1 roku	1 144 152 178,36	1 149 073 619,36
Razem	1 539 793 921,80	1 591 702 833,41

6.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	34 094 667,36	46 764 782,59
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	23 062 098,81	42 120 139,91
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	57 156 766,17	88 884 922,50
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	4 302 586,96	1 390 775,42
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	61 459 353,13	90 275 697,92
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	50 185 312,33	48 744 915,67
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	47 478 892,87	46 953 614,22
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom	97 664 205,20	95 698 529,89

STAN Dyskonta

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	2 065 798,26	2 139 500,34
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom	12 415 867,36	11 578 151,61

Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta w nocie 6.5.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 38,90% (dla jednego projektu 8,13%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na dzień 31 grudnia 2018 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 34,20% (dla jednego projektu 11,66%) 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:

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
a) do 1 miesiąca	1 654 537,50	418 528,67
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 430 936,44	1 042 591,07
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	144 196,00	1 705 499,05
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	546 395,96	-
e) powyżej 1 roku	1 907 359,59	30 521,76
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	6 683 425,49	3 197 140,55

6.19. Przychody przyszłych okresów

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Otrzymane dotacje	800 697,33	466 351,93
Prawo wieczystego użytkowania	96 612,51	142 369,53
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	897 309,84	608 721,46
Pozostałe	-	1 869,16
Prawo wieczystego użytkowania	45 756,72	45 755,54
Otrzymane dotacje	42 141,97	-
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	87 898,69	47 624,70

6.20. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2019 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	1 094 547 493,06	338 956 780,41	1 65 920 065,95	183 435 758,40	-123 202 469,64	1 659 657 628,18
sprzedaż zewnętrzna	976 240 308,66	338 897 140,17	1 65 920 065,95	178 600 113,40	-	1 659 657 628,18
sprzedaż na rzecz innych segmentów	118 307 184,40	59 640,24	-	4 835 645,00	-123 202 469,64	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 036 267 395,51	302 656 076,60	128 557 344,85	182 079 712,45	-119 077 842,62	1 530 482 686,79
Zysk brutto ze sprzedaży	58 280 097,55	36 300 703,81	37 362 721,10	1 356 045,95	-4 124 627,02	129 174 941,39
% zysku brutto ze sprzedaży	5,32	10,71	22,52	0,74	3,35	7,78
Koszty sprzedaży			x			8 428 348,44
Koszty zarządu						53 742 860,80
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-27 036 196,11
Zysk z działalności operacyjnej			x			39 967 536,11
Przychody finansowe			x			4 826 599,86
w tym: przychody odsetkowe	46 869,86	33 264,59	2 670 606,09	179 564,64	-	2 930 305,18
instrumenty pochodne	81 379,60	-	-	141 119,03	-	222 498,63
Koszty finansowe			X			12 472 232,26
w tym: koszty odsetkowe	4 704 432,34	895 580,52	632 668,53	924 316,70	-	7 156 998,09
instrumenty pochodne	22 068,50	-	-	164 146,99	-	186 215,49
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						6 505 966,46
Zysk przed opodatkowaniem			x			38 827 870,17
Podatek dochodowy			x			8 774 682,70
Zysk netto			x			30 053 187,47

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2018 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	1 111 169 079,65	337 188 900,34	137 510 134,71	142 043 995,84	-69 289 781,84	1 658 622 328,70
sprzedaż zewnętrzna	1 051 417 472,86	337 133 567,44	137 510 134,71	132 561 153,69	-	1 658 622 328,70
sprzedaż na rzecz innych segmentów	59 751 606,79	55 332,90	-	9 482 842,15	-69 289 781,84	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 081 510 705,37	321 504 946,43	89 777 826,25	137 294 243,89	-67 579 908,29	1 562 507 813,65
Zysk brutto ze sprzedaży	29 658 374,28	15 683 953,91	47 732 308,46	4 749 751,95	-1 709 873,55	96 114 515,05
% zysku brutto ze sprzedaży	2,67	4,65	34,71	3,34	2,47	5,79
Koszty sprzedaży			x			9 274 322,82
Koszty zarządu						46 296 410,15
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-5 762 356,93
Zysk z działalności operacyjnej			x			34 781 425,15
Przychody finansowe			x			4 788 722,44
w tym: przychody odsetkowe	536 200,52	1 815,50	871 185,43	90 040,86	-	1 499 242,31
instrumenty pochodne	-479 181,64	-	-	-814 021,75	-	-1 293 203,39
Koszty finansowe			X			5 955 250,90
w tym: koszty odsetkowe	4 716 017,43	684 505,09	196 018,07	176 282,57	-	5 772 822,74
instrumenty pochodne	160 177,26	-	-	-1 102 206,84	-	-942 029,58
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						3 753 739,73
Zysk przed opodatkowaniem			x			37 368 636,42
Podatek dochodowy			x			9 804 211,12
Zysk netto			x			27 564 425,30

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	282 520 411,98	112 964 405,48	310 834 763,34	148 814 572,97	250 302 418,57	1 105 436 572,34
Razem aktywa	282 520 411,98	112 964 405,48	310 834 763,34	148 814 572,97	250 302 418,57	1 105 436 572,34
Kapitał własny	-	-	-	-	276 728 356,97	276 728 356,97
Zobowiązania	385 663 612,57	111 854 484,91	131 424 035,30	126 431 590,72	73 334 491,87	828 708 215,37
Razem pasywa	385 663 612,57	111 854 484,91	131 424 035,30	126 431 590,72	350 062 848,84	1 105 436 572,34
Amortyzacja	3 839 410,92	7 427 609,99	1 045 819,59	3 560 680,16	-	15 873 520,66

Stan na dzień 31.12.2018 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	320 484 528,08	168 021 228,02	256 700 407,74	106 353 703,93	104 670 789,90	956 230 657,67
Razem aktywa	320 484 528,08	168 021 228,02	256 700 407,74	106 353 703,93	104 670 789,90	956 230 657,67
Kapitał własny	-	-	-	-	263 655 724,20	263 655 724,20
Zobowiązania	359 835 530,39	89 375 673,65	77 145 865,55	82 360 044,83	83 857 819,05	692 574 933,47
Razem pasywa	359 835 530,39	89 375 673,65	77 145 865,55	82 360 044,83	347 513 543,25	956 230 657,67
Amortyzacja	2 473 978,38	5 337 840,88	285 776,02	2 432 651,90	-	10 530 247,18

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

Grupa w 2018 roku osiągnęła przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 196 732 159,19 zł.

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

Okres zakończony 31.12.2019 r.

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe*
Kraj	1 285 733 809,25	90 616 753,19
Export, w tym:	373 923 818,93	52 169 384,18
Skandynawia	158 407 107,69	51 768 052,15
w tym: Norwegia	124 755 370,67	51 621 262,60
WNP (Rosja, Białoruś)	215 516 711,24	401 332,03
Razem	1 659 657 628,18	142 786 137,37

Okres zakończony 31.12.2018 r.

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe*
Kraj	1 314 285 827,08	72 118 273,92
Export, w tym:	344 336 501,62	48 890 989,16
Skandynawia	130 262 402,10	48 607 482,28
w tym: Norwegia	80 395 593,34	48 607 482,28
WNP (Rosja, Białoruś)	213 993 840,68	277 419,75
Niemcy	80 258,84	-
Razem	1 658 622 328,70	121 009 263,08

* aktywa trwałe – tj. środki trwałe i 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 z umów z klientami

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

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	1 282 268 619,14	1 309 647 020,89
Sprzedaż usług budowlanych	1 113 377 894,57	1 170 909 664,40
Sprzedaż deweloperska	165 486 325,31	133 270 466,59
Sprzedaż usług pozostałych	1 296 899,26	3 782 389,90
Sprzedaż produktów	2 107 500,00	1 684 500,00
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	373 923 818,93	344 336 501,62
Sprzedaż usług budowlanych	255 577 732,20	294 467 692,86
Sprzedaż usług pozostałych	196 420,10	2 000,00
Sprzedaż produktów	118 149 666,63	49 866 808,76
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 656 192 438,07	1 653 983 522,51

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

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Sprzedaż towarów - kraj	-	1 583 764,56
Działalność deweloperska	-	1 583 764,56
Sprzedaż materiałów - kraj	3 465 190,11	3 055 041,63
Działalność budowlana	3 465 190,11	3 055 041,63
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 465 190,11	4 638 806,19

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Klient publiczny	404 953 397,33	411 413 896,77
Klient prywatny	1 254 704 230,85	1 247 208 431,93
Przychody umów z klientami	1 659 657 628,18	1 658 622 328,70

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Ryczałt	1 569 192 415,06	1 532 940 466,75
Kosztorys	90 465 213,12	125 681 861,95
Przychody umów z klientami	1 659 657 628,18	1 658 622 328,70

6.22 Koszty według rodzajów

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Amortyzacja	15 873 520,66	10 530 247,18
Zużycie materiałów i energii	517 518 519,38	547 139 145,88
Usługi obce	1 018 321 693,45	1 054 185 245,91
Podatki i opłaty	4 838 208,13	5 031 100,09
Wynagrodzenia	138 133 466,46	121 710 940,55
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	30 351 950,17	26 513 624,99
Pozostałe koszty rodzajowe	27 907 750,58	20 519 267,05
Razem koszty wg rodzaju	1 752 945 108,83	1 785 629 571,65
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-33 458 891,64	-22 797 414,17
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-130 149 029,62	-149 352 904,87
Koszty ogólnego zarządu	-53 742 860,80	-46 296 410,15
Koszty sprzedaży	-8 428 348,44	-9 274 322,82
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 527 165 978,33	1 557 908 519,64

6.23 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	773 323,85	453 563,65
Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	1 354 031,99	3 569 653,01
Odpisane zobowiązania	1 966 807,77	1 143 157,39
Kary i odszkodowania	944 036,30	2 439 035,61
Inne	2 110 853,58	1 002 481,82
Pozostałe przychody operacyjne	7 149 053,49	8 607 891,48

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Rezerwa na zobowiązania	894 132,00	538 555,00
Odpisy aktualizujące	-	20 811,60
Koszty spraw spornych	3 739 593,41	1 625 398,96
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	3 458 167,23	3 360 165,94
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	55 656,43	-
Strata ze zbycia finansowych aktywów trwałych	10 410 460,40	-
Inne	3 273 116,33	2 499 376,14
Pozostałe koszty operacyjne	21 831 125,80	8 044 307,64

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług	12 042 236,02	2 295 976,53
Kaucje z tytułu umów z klientami	2 911 811,54	445 772,83
Aktywa kontraktowe	53 821,54	208 063,41
Pożyczki udzielone	-2 653 745,37	3 376 128,00
Oczekiwane straty kredytowe	12 354 123,73	6 325 940,77

6.24 Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Odsutki:	3 595 442,41	3 605 475,16
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	3 594 180,61	3 587 539,05
odsutki od udzielonych pożyczek	2 601 179,47	1 226 847,86
odsutki od należności	234 735,39	136 157,12
odsutki bankowe	93 128,52	118 301,22
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	508 602,33	1 534 557,77
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	156 534,90	571 675,08
pozostałe odsutki	1 261,80	17 936,11
Inne przychody finansowe razem	1 231 157,45	1 183 247,28
Przychody finansowe	4 826 599,86	4 788 722,44

Inne przychody finansowe

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Dodatnie różnice kursowe	475 308,79	1 707 830,92
Pozostałe, w tym:	755 848,66	-524 583,64
realizacja instrumentów pochodnych	3 739,72	-
wycena instrumentów pochodnych	218 758,91	-1 293 203,39
prowinizje z tytułu operacji finansowych	454 493,67	768 488,18
pozostałe	78 856,36	131,57
Inne przychody finansowe razem	1 231 157,45	1 183 247,28

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Z tytułu odsetek, w tym:	10 792 941,95	6 202 192,18
odsutki od kredytów, pożyczek i obligacji	5 308 082,08	4 348 142,96
odsutki od leasingu	1 325 477,70	334 224,50
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	14 084,66	-24 848,39
odsutki od zobowiązań	244 843,38	695 921,11
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	3 621 859,20	454 217,83
pozostałe	278 594,93	394 534,17
Inne koszty finansowe razem	1 679 290,31	-246 941,28
Koszty finansowe	12 472 232,26	5 955 250,90

Inne koszty finansowe

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Pozostałe, w tym:	1 679 290,31	-246 941,28
z tytułu prowizji	750 879,23	585 761,86
realizacja instrumentów pochodnych	22 068,50	193 609,06
wycena instrumentów pochodnych	164 146,99	-1 135 638,64
pozostałe	742 195,59	109 326,44
Inne koszty finansowe razem	1 679 290,31	-246 941,28

6.25 Zysk (strata) jedną akcją

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	33 478 853,18	34 070 634,00
Zysk (strata) netto	30 053 187,47	27 564 425,30
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	29 327 692,99	26 253 551,48
Zysk (strata) na 1 akcję	0,90	0,81

6.26 Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKLADY INWESTYCYJNE

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Środki trwałe:	5 645 595,17	12 482 135,19
budynki i budowle, obiekty inżynierii lądowej	1 182 872,06	7 318 872,53
urządzenia techniczne i maszyny	1 244 008,26	2 969 627,81
środki transportu	82 934,34	222 639,52
inne środki trwałe	367 253,78	1 143 714,99
środki trwałe w budowie	2 768 526,73	827 280,34
Wartości niematerialne	1 578 153,05	4 829 580,92
RAZEM	7 223 748,22	17 311 716,11

6.27 Działalność zaniechana

W 2019 i 2018 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.28 Objasnienia do sprawozdania z przeplywów pieniężnych

	01.01 - 31.12.2019	01.01 - 31.12.2018
Amortyzacja:	15 873 520,66	10 530 247,18
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	15 873 520,66	10 530 247,18
Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych	-255 437,29	-649 238,26
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	-255 437,29	-649 238,26
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	4 437 716,19	3 994 276,36
odsetki otrzymane od weksli, udzielonych pożyczek, weksli, obligacji - ogółem	-2 593 774,42	-1 148 079,29
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - ogółem	5 216 097,19	4 341 263,98
prowinzje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	717 592,54	585 710,23
prowinzje otrzymane	-386 493,67	-409 145,71
prowinzje naliczone	-68 000,00	-
prowinzje naliczone -koszty emisja obligacji	216 972,28	-359 342,47
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-89 110,27	-93 042,43
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-174 284,35	-158 392,33
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych	-34 579,38	84 749,48
wycena obligacji własnych	47 632,60	-
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-7 405,05	-
odsetki naliczone od zaciągniętych kredytów, pożyczek, obligacji	93 306,48	-
odsetki pozostałe do zapłacenia	-61 983,25	260 503,81
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	236 267,79	555 826,59
odsetki od leasingu zapłacone	1 325 477,70	334 224,50
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	829 017,14	-947 915,23
przychody ze zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	-961 749,99	-571 412,10
wartość netto zbytych środków trwałych i wartości niematerialnych	492 217,89	119 763,10
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-	-37 777,00
przychody ze zbycia aktywów finansowych	-306 955,00	-
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	10 722 342,24	143 559,69
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	-2 481 790,37	3 376 128,00
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych	-157 558,95	-575 611,00
zysk/strata z wyceny inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-6 505 966,46	-3 753 739,73
instrumenty pochodne	18 328,78	351 173,81
inne	10 149,00	-
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	18 677 265,23	4 520 134,34
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	19 014 947,23	5 587 173,38
korekta rezerw na straty na kontraktach-dot. zysków zatrzymanych MSSF15	-	-901 730,04
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	-415 677,00	-165 309,00
inne korekty	77 995,00	-
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-28 399 231,31	-31 723 347,35
bilansowa zmiana stanu zapasów	-36 081 087,51	-25 152 045,15
odsetki aktywowane w zapasach	1 742 355,12	47 899,94
korekta zapasów dot. zysków zatrzymanych MSSF 15	4 657 221,11	-6 619 202,14
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "+")	1 282 279,97	-
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	50 472 101,10	-19 840 167,14
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	38 582 124,56	-15 817 719,95
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	12 670 115,23	2 486 811,95
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	-33 616,82	564 790,58
korekta zmiany stanu należności dot. zysków zatrzymanych MSSF 9	-	-3 301 633,24
korekta zmiany stanu należności dot. zysków zatrzymanych MSSF 15	-	-4 131 758,95
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "+")	299 277,50	-
zmiana stanu należności wynikająca z działalności inwestycyjnej	-727 465,58	-
inne korekty	-318 333,79	359 342,47
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	73 818 208,72	-26 440 983,04
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	93 797 622,53	-32 889 272,93
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	1 440 396,66	8 571 862,57
zobowiązania z tytułu wpłat na poczet powiększonego kapitału/wkładu w spółkach osobowych	-	-5 016 610,00
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-640 696,39	-
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-20 779 114,08	916 329,58
inne korekty	-	1 976 707,74
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-917 017,98	-60 492 484,41
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-1 522 908,07	113 148,93
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	328 862,37	-60 565 083,05
stan rozliczeń międzyokresowych przyjęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	-12 500,04
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	277 027,72	-
zmiana stanu przychodów przyszłych okresów - przychody finansowe	-	-28 050,25
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-129 482,83	-377 216,97
odpisy aktualizujący środki pieniężne	-	-991 900,00
inne korekty	-129 482,83	614 683,03
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	12 292 415,56	-26 978 780,30

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

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Środki pieniężne w banku i kasie	178 374 337,04	56 182 453,01
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-186 469,92	-140 654,56
RAZEM	178 187 867,12	56 041 798,45

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w działalności developerskiej oraz rachunkach VAT prowadzonych w związku mechanizmem podzielonej płatności (split payment).

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

6.29 Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W dniu 17.04.2019 r. Unidevelopment S.A. zakupiła 29 udziałów w spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. W tym dniu Spółka MD Inwestycje skupiła 2050 udziałów własnych w celu umorzenia. W wyniku tych zmian Unidevelopment S.A. posiada 50 udziałów w MD Inwestycje Sp. z o.o., a pozostałe 2050 udziałów ma spółka MD Inwestycje z przeznaczeniem ich do umorzenia. W dniu 18.04.2019 r. podjęte zostały uchwały na NZW spółki MD Inwestycje Sp. z o.o., dotyczące dobrowolnego umorzenia 2050 udziałów i o obniżeniu kapitału zakładowego do kwoty 5 000,00 zł. Po zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego przez KRS Unidevelopment S.A. będzie jedynym udziałowcem w spółce, ale już obecnie, w związku z tym, że spółka MD Inwestycje nie może wykonywać praw udziałowych z udziałów przeznaczonych do umorzenia, Unidevelopment S.A. faktycznie jest jedynym współnikiem.

Powyższa operacja skutkuje zmianą procentowego zaangażowania Grupy w spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp. k, gdzie ten udział wynosi 58,58% w związku z faktem, iż MD Inwestycje Sp. z o.o. posiada 60 % udziałów w zyskach i stratach spółki MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp.k.

W dniu 16.12.2019 r. nastąpiło połączenie spółki Monday Development S.A. (spółka przejmująca) oraz UDM 2 Sp. z o.o. (spółka przejmowana). Spółki dokonały połączenia na podstawie Art. 492 par. 1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku UDM 2 Sp. z o.o. na Monday Development S.A. W wyniku połączenia nie nastąpiła utrata kontroli.

W dniu 11.10.2019 r. Spółka Dominująca zbyła 100 % udziałów w spółce OOO StrojIMP z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej. Do dnia zbycia spółka OOO StrojIMP osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 8 542,22 zł i poniosła stratę w kwocie 242,36 zł. Spółka nie posiadała istotnych aktywów.

6.30 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Stan na początek okresu	8 839 221,97	21 149 466,24
a) Zwiększenia	31 205 966,46	4 307 239,73
Udział w zyskach / (stratach)	6 505 966,46	3 753 739,73
Wniesione / zwrócone wkłady	24 700 000,00	553 500,00
b) Zmniejszenia	11 202 201,56	16 617 484,00
Wyplata dywidendy	11 202 201,56	16 617 484,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	28 842 986,87	8 839 221,97

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2019 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz w liczbie głosów (%)	
			31.12.2019	31.12.2018
Seljedalen AS	Jednostka współkontrolowana	Ranheim / Norwegia	50%	50%
Lovsetvegen 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%*)
Wiepofama Development Sp. z o.o.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Poznań/Polska	48,82%	48,82%
Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Koszalin/Polska	48,82%	48,82%

*) udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu wynosi 0

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności:

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

Seljedalen AS	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	6 803 234,50	7 062 157,57
Aktywa obrotowe	4 800 354,05	402 519,02
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	5 934 904,12	888 005,59
Przychody ze sprzedaży	-	8 142 709,93
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	163 915,96	15 899 886,57
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	163 915,96	15 899 886,57
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
Seljedalen AS	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa netto	5 668 684,43	6 576 671,00
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	50%	50%
Pozostałe korekty	-7 283 237,23	-6 942 126,34
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	-4 448 895,01	-3 653 790,84

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

Lovsetvegen 4 AS	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	-	696 375,60
Aktywa obrotowe	5 762 650,07	3 295 854,65
Zobowiązania długoterminowe	16,30	-
Zobowiązania krótkoterminowe	7 490 319,47	3 036 305,62
Przychody ze sprzedaży	338 195,04	54 788 300,20
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-2 929 591,36	3 005 342,04
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-2 929 591,36	3 005 342,04
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
Lovsetvegen 4 AS	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa netto	-1 727 685,70	955 924,63
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	50%	50%
Pozostałe korekty	-	-
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	-863 842,85	477 962,32

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.	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	79 524,70	99 013,70
Aktywa obrotowe	668 916,08	4 577 167,96
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	776 688,50	1 431 675,37
Przychody ze sprzedaży	4 383 101,78	8 507 763,39
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	982 786,29	1 445 065,36
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	982 786,29	1 445 065,36
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa netto	-28 247,72	3 244 506,29
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	48,82%	48,82%
Pozostałe korekty	13 789,12	-
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	-	1 583 805,75

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

URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	116 671,48	58 030,00
Aktywa obrotowe	97 932 331,71	74 603 697,73
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	38 018 849,35	48 665 713,18
Przychody ze sprzedaży	74 774 076,45	70 439 385,39
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	18 099 870,79	13 661 960,90
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	18 099 870,79	13 661 960,90
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa netto	60 030 153,84	25 996 014,55
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	48,82%	48,82%
Pozostałe korekty	751 812,11	-6 989 242,43
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	30 058 533,21	5 702 011,87

Wybrane dane finansowe jednostki stowarzyszonej pośrednio Wiepofama Development Sp. z o.o. przedstawiły się w następujący sposób:

Wiepofama Development Sp. z o.o.	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	1 000,00	1 000,00
Aktywa obrotowe	24 091,24	6 067,40
Zobowiązania długoterminowe	14 627,06	-
Zobowiązania krótkoterminowe	9 781,20	14 487,59
Przychody ze sprzedaży	167 200,00	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	8 103,17	-11 190,19
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	8 103,17	-11 190,19
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
Wiepofama Development Sp. z o.o.	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa netto	682,98	-7 420,19
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	48,82%	48,82%
Pozostałe korekty	600,38	600,79
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	933,81	-3 021,75

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

Wiepofama Development Sp. z o.o. sp.k.	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	46 128 351,05	25 382 937,94
Aktywa obrotowe	59 766 679,62	59 308 112,58
Zobowiązania długoterminowe	-	131 631,47
Zobowiązania krótkoterminowe	52 504 087,51	29 865 604,00
Przychody ze sprzedaży	3 454 083,37	3 054 734,03
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-1 302 871,89	-307 736,71
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-1 302 871,89	-307 736,71
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
Wiepofama Development Sp. z o.o. sp.k.	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa netto	53 390 943,16	-54 693 815,05
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	48,82%	48,82%
Pozostałe korekty	-21 969 200,74	-21 969 265,88
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	4 096 257,71	4 732 254,63

Na dzień 31.12.2019 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 10 368 000,00 zł, a na dzień 31.12.2018 r. wynosiły 50 618 090,77 zł.

Zobowiązania warunkowe dotyczyły poręczenia kredytu oraz wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Udział w zyskach	9 319 203,76	9 099 266,97
Udział w stratach	2 813 237,30	5 345 527,24
Ogółem	6 505 966,46	3 753 739,73

6.31 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	1 430 125,36	31 020,44	7 986,00	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	6 851 336,65	13 047,03	-	51 254 331,67	170 365,54
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	8 281 462,01	44 067,47	7 986,00	51 254 331,67	170 365,54

Stan na dzień 31.12.2018 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Pożyczki udzielone
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	2 163 718,78	-	7 986,00	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	6 461 468,62	5 004 863,88	-	27 763 087,90
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	8 625 187,40	5 004 863,88	7 986,00	27 763 087,90

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	257 283,20	-	90 332,52	73 043,58
Podmioty stowarzyszone pośrednio	36 704 776,32	226 776,73	13 451 079,81	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	36 962 059,52	226 776,73	13 541 412,33	73 043,58

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	7 247 364,30	-	6 509 495,78	-688 599,47
Podmioty stowarzyszone pośrednio	59 107 961,22	223 723,18	10 704 796,13	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	66 355 325,52	223 723,18	17 214 291,91	-688 599,47

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
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu

RADA NADZORCZA

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

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

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

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

Stan posiadanych akcji przez Zarząd

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
1	Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	690 000	690 000	---
2	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	-	-	---
3	Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	-	-	---
4	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment S.A.	217	217	---

Stan posiadanych akcji przez Radę Nadzorczą

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

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

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

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

W Spółce nie funkcjonuje system programu akcji pracowniczych.

6.34. 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 SPÓŁKI DOMINUJACEJ

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

RADA NADZORCZA SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

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

6.35. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Zasilek chorobowy	Premia za zysk z 2018r. wypłacona w 2019r.	Razem
Leszek Marek Gołbiewski	744 000,00	-	551 288,51	1 295 288,51
Sławomir Kiszycki	664 079,15	-	551 288,51	1 215 367,66
Jan Piotrowski	-	5 576,34	413 466,38	419 042,72
Krzysztof Mikołajczyk	612 000,00	-	277 532,23	889 532,23
Razem:	2 020 079,15	5 576,34	1 793 575,63	3 319 231,12

Za okres 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

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

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

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

Za okres 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

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

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

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

W 2019 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 Jednostką Dominującą UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi

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

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

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

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

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

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

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

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

6.38. 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.

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	92 482 640,19	61 969 029,89
Od pozostałych jednostek	92 482 640,19	61 969 029,89
Otrzymane gwarancje*	91 650 039,19	59 728 840,89
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	832 601,00	2 240 189,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	428 603 972,95	592 667 548,85
Na rzecz jednostek powiązanych	45 188 957,33	157 005 673,00
Udzielone poręczenia	22 777 193,12	134 143 818,02
Udzielone gwarancje*	22 411 764,21	22 861 854,98
Na rzecz pozostałych jednostek	383 415 015,62	435 661 875,85
Sprawy sporne	17 842 470,51	33 040 691,03
Udzielone gwarancje*	363 472 545,11	395 695 925,85
Wystawione weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
Udzielone poręczenia	2 000 000,00	6 825 258,97

* bez gwarancji zwrotu zaliczki

W 2019 r. udzielono gwarancji na kwotę 194 863 156,99 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 142 463 610,85 zł.

SPRAWY SPORNE

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

Roszczenia przeciwko Unibep S.A.

Backe Romerike (dawniej Agathon Borgen AS) – W marcu 2019 roku odbyła się rozprawa przed norweskim Sądem Apelacyjnym. Trwający ponad trzy tygodnie przewód sądowy zakończył się wyrokiem, który spółce Unibep został doręczony w dniu 21 czerwca 2019 roku. Sąd Apelacyjny z roszczenia wspólnoty mieszkańców opiekującego na 35 000-40 000 tys. NOK zasądził na ich rzecz kwotę łączną, wraz z kosztami procesu obu instancji, w wysokości 9 400 tys. NOK. Kwota należności głównej 7 400 tys. NOK została zapłacona we wrześniu 2019 r. Co do kosztów procesu w wysokości 2 000 tys. NOK, Zarząd podjął decyzję o wniesieniu kasacji, którą wniesiono 4 września 2019 r. Kasacja została oddalona, koszty zostały zapłacone.

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

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

Żądanie inwestora LC Corp. W dniu 22 października 2015 r. wpłynął pozew o zapłatę 1 249 tys. zł wniesiony przez LC Corp Invest XV Sp. z o. o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa z tytułu usterek występujących na obiekcie zrealizowanym przez Unibep S.A. przy ul. Powstańców 33 w Żąbkach. Unibep S.A. nie uznaje roszczenia. Sąd jest na etapie przesłuchiwania świadków obu stron, następnie zostaną powołani biegli. Rozprawa pierwotnie zaplanowana na 2 lipca 2019 r. była odraczana najpierw na marzec 2020 r., po czym została odroczona bez terminu.

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

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

Sprawy z powództwa Unibep S.A.

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

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

W dniu 15 listopada 2018 r. złożono w Sądzie Okręgowym w Białymstoku pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich, o zapłatę kwoty 472 tys. zł, za dodatkowe roboty dotyczące kontraktu Łąpy-Markowszczyzna, z tytułu ratowniczych badań archeologicznych na inwestycji. Pozwany złożył odpowiedź na pozew. Na pierwszej rozprawie przesłuchano świadków zawnioskowanych przez powoda. Na drugiej rozprawie w dniu 18 lutego 2019 r. przesłuchano ostatniego świadka. Sporządzona została opinia biegłego sądowego, a po zarzutach obu stron Sąd zobowiązał biegłego do wykonania opinii uzupełniającej. Biegły sądowy złożył wniosek o wyłączenie go ze sprawy. Po rezygnacji biegłego, Sąd powołał kolejnego, który przygotował opinię. Opinia jest korzystna dla Unibep S.A. Została odebrana przez Spółkę 29 października 2019 r. Strony sporu zgłosiły

swoje zarzuty do opinii. Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2020 r. biegły podtrzymał swoją opinię. Sąd zamknął rozprawę. W opublikowanym w dniu 10 lutego 2020 r. wyroku Sąd uznał roszczenie powoda w całości. Wyrok jest nieprawomocny.

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

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

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

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

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

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

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

Sprawa przeciwko Inwestorowi, czyli Arcybiskupstwu w Hamburgu, o zapłatę zatrzymanej z powodu występujących usterek części kwoty wynagrodzenia za wykonany kontrakt. Rozprawa zaplanowana na 12 lutego 2020 r. odbyła się. Sąd rozpoznał przedmiot sporu, potwierdził istnienie związku faktycznego między przedmiotowym postępowaniem a sprawą z powództwa Schmidt Bedachnungen przeciwko Unibep S.A., z tytułu roszczeń na kwotę 22 tys. EUR, wynikających z faktury końcowej za wykonanie prac dekarских. Unibep S.A. stoi na stanowisku, że prace zostały wykonane niezgodnie z techniką i są wadliwe, co potwierdzają dwie opinie ekspertów stworzone na wniosek Unibep S.A. Sąd orzekł o konieczności przeprowadzenia dowodu

w postaci ekspertyzy biegłego sądowego. Inwestor odmówił biegłemu wstępu na teren inwestycji, w związku z czym postępowanie dowodowe ma zostać przeprowadzone z dokumentacji zdjęciowej.

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

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

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

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

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

Sprawy z powództwa Budrex-Kobi Sp. z o. o.

Sprawa Budrex-Kobi Sp. z o. o. przeciwko Polaqua Sp. z o. o. o zapłatę kwoty 2 590 tys. zł wraz z odsetkami tytułem realizacji obiektów mostowych w ramach przebudowy drogi krajowej S8. W marcu 2019 r. Polaqua Sp. z o. o. naliczyła Budrex-Kobi Sp. z o. o. karę umowną dotyczącą nieterminowej realizacji kontraktu w wysokości 6 077 tys. zł. W kwietniu 2019 r. Polaqua Sp. z o. o. złożyła wniosek do gwaranta (InterRisk) o wypłatę kwoty 2 197 tys. zł z gwarancji należytego wykonania robót. Pomimo podjętych działań zmierzających do zatrzymania wypłaty nie udało się doprowadzić do zawarcia ugody. Dodatkowo w dniu 15 lipca 2019 r. Polaqua Sp. z o. o. dokonała potrącenia należnej Budrex-Kobi Sp. z o. o. kwoty 463 tys. zł z karą umowną. W dniu 6 listopada 2019 r. złożono pozew o zapłatę w wyżej wymienionej sprawie. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

Dnia 4 marca 2019 r. przed Sądem Okręgowym w Białymstoku Budrex-Kobi Sp. z o. o. złożył pozew przeciwko inwestorowi PINGGAO Group Co. Ltd. Oddział w Polsce o zapłatę kwoty 768 tys. zł wraz z należnymi odsetkami. 30 września 2019 r. zostały złożone do Sądu przetłumaczone dokumenty. Sąd wystąpił o przetłumaczone dokumenty do pozwanego oraz zobowiązał go do złożenia odpowiedzi na pozew. Do dnia dzisiejszego do Sądu nie wróciło z Chin potwierdzenie odbioru pisma, wg. uzyskanej informacji doręczenie może potrwać nawet do sześciu miesięcy.

Sprawy z udziałem Unidevelopment S.A.

Postępowanie administracyjne z udziałem spółki Unidevelopment S.A. prowadzone przed Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Targówek. 25 marca 2019 r. Zarząd Dzielnicy Targówek wydał decyzję obniżającą karę za wycinkę drzew z kwoty 276 tys. zł do kwoty 20 tys. zł. Unidevelopment S.A. zdecydował, że nie wnosi odwołania od przedmiotowej decyzji, która w związku z tym stała się ostateczna. Kwotę uregulowano.

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

6.39. Zdarzenia po dniu bilansowym

Informacja na temat możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Unibep i Grupy Kapitałowej

W związku z pojawieniem się koronawirusa na świecie i w obszarze aktywności Unibep i Grupy Kapitałowej, Zarząd Unibep SA przeanalizował aktualną sytuację własną i otoczenia oraz jego możliwy wpływ na perspektywy funkcjonowania Grupy. Oceniał szanse i ryzyka związane z prowadzoną działalnością, realność realizacji celów biznesowych i potencjalny wpływ epidemii koronawirusa na posiadane zasoby materialne i niematerialne, rozwój kontaktów biznesowych, możliwości sprzedażowe i aktywności na rynkach będących w obszarze zainteresowania, skutki podejmowanych decyzji administracyjnych i zamawiających. Ocenie poddane zostało ryzyko kredytowe i płynność. Przeanalizowana została sytuacja w perspektywie zarówno krótko- jak i długoterminowej.

Kierownictwo Spółki Dominującej uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Mimo zmiennej i bardzo dynamicznej sytuacji na rynku, nie odnotowane zostało dotychczas istotne zdarzenie, które miałooby wpływ na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostek wchodzących w skład grupy, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków finansowych wywołanych pandemią COVID-19.

Przeprowadzona analiza posiadanych aktywów wskazuje, że nie zachodzą przesłanki materialne utraty wartości składników majątku trwałego i obrotowego i na dzień dzisiejszy nie ma konieczności ich korygowania. Stwierdzono, że majątek będzie wykorzystywany do realizacji aktualnego i przyszłego portfela kontraktów.

Wszelkie dostawy materiałów i usług nie skutkują na dzień dzisiejszy negatywnie na nasze zobowiązania terminowe wobec zamawiających, czego nie można wykluczyć na przyszłość. Zamknięcie granic może ograniczyć import z innych krajów Europy i świata, jak również ograniczyć zasoby ludzkie naszych podwykonawców pochodzących z zachodniej granicy. Dodatkowo inne ograniczenia w działalności społeczności jak i organizacji wprowadzane przez władze naszego kraju mogą spowolnić bądź też ograniczyć aktywność spółek Grupy Unibep. Ewentualne skutki zakłócenia w łańcuchach dostaw surowców i swobodnego przepływu kapitału ludzkiego są trudne do oszacowania i mogą być pochodną długości trwania stanu wyjątkowego, jaki aktualnie mamy nie tylko na terenie kraju. Grupa Unibep podjęła intensywne działania mające na celu zapewnienie niezakłóconych dostaw surowców i materiałów niezbędnych do produkcji i realizacji kontraktów budowlanych.

Zweryfikowano założenia sprzedażowe naszych biznesów i nałożono korektę stress testów uwzględniających obecną sytuację. Dotychczasowa analiza pozwala stwierdzić, iż Zarząd nie widzi ryzyka zagrożenia kontynuacji działalności we wszystkich obszarach Grupy zgodnie z aktualnymi oczekiwaniami. Niemniej, przewiduje się mniejsze przychody w obszarach działalności poszczególnych biznesów spowodowane obniżeniem wydajności prac budowlanych, lub opóźnienia terminów ogłaszania przetargów, a także w wyniku ograniczenia zainteresowania oferowanymi przez Grupę mieszkaniami. Zauważamy wśród inwestorów elementy dużej wrażliwości związanej z dalszym rozwojem sytuacji, co powoduje ich pogłębioną analizę do dalszego inwestowania. Na dzień dzisiejszy zakładamy przekładanie decyzji inwestycyjnych po opanowaniu pandemii. Przewidujemy, że w perspektywie kilkumiesięcznej skłonność do inwestowania powróci do poziomów akceptowalnych. Powyższa sytuacja skłania sztaby sprzedażowe do zintensyfikowanych działań przygotowawczych i identyfikujących potrzeby klientów. Powyższa sytuacja w ocenie Zarządu jest stabilna i pod kontrolą.

Rynki zbytu, na których funkcjonuje spółka i Grupa nie zostały zamknięte. Ograniczenia w transporcie i przemieszczaniu się są elementem ciągłej analizy, ale na dzień dzisiejszy nie są istotnym ograniczeniem. Alternatywne scenariusze pozwalają na razie realizować nasze zobowiązania bez większych zakłóceń.

Pewnym ograniczeniem w funkcjonowaniu może być spowolnienie pracy organów administracji rządowej, samorządowej oraz nadzoru ze strony zamawiających w związku z wykonywaniem pracy zdalnie. Dostrzegamy także możliwe ograniczenia sprawności organizacyjnej back office wewnątrz Grupy.

Bieżącą sytuację płynnościową określamy jako dobrą. Nie obawiamy się istotnego wpływu potencjalnych turbulencji płatniczych na realizowanych kontraktach na naszą płynność. Każdy realizowany w tej chwili kontrakt w budownictwie kubaturowym, modułowym i infrastrukturalnym ma zapewnione finansowanie. Nasza grupa developerska swoją działalność prowadzi w modelu spółek celowych, co oznacza że, co do zasady, dla każdego nowego projektu, przed jego uruchomieniem zapewnia jego finansowanie. Mamy uporządkowaną sytuację kredytową. Na rok 2020 nie przypada do wykupu żadna seria obligacji. Nie mamy też kumulacji rat kredytowych czy leasingowych. Niektóre banki deklarują gotowość do zwiększenia dostępnego finansowania, gdyby pojawiła się taka konieczność. Stosunkowo wysoki poziom gotówki zaspokoi potrzeby w najbliższej perspektywie. Niemniej potencjalne pogorszenie płynności finansowej w wyniku zatorów płatniczych Grupa Unibep planuje zniwelować jeszcze bardziej rygorystycznymi niż dotychczas zasadami monitorowania należności.

Kierownictwo nadal będzie monitorować potencjalny wpływ epidemii koronawirusa i w zależności od rozwoju sytuacji podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy. Jednocześnie, w obliczu dzisiejszych zmiennych, nie widzi ryzyka kontynuacji działalności.

Dodatkowo, pod kątem monitorowania skutków zjawiska epidemii, powołany został zespół kryzysowy pod przewodnictwem Prezesa Zarządu, który w sposób ciągły monitoruje ryzyka związane z zagrożeniem oraz ich ewentualny wpływ na płynną działalność operacyjną spółki, terminową realizację oraz wzrost kosztów. Jednocześnie Grupa Unibep realizuje wszystkie decyzje i zalecenia władz oraz na bieżąco monitoruje sytuację, a przy podejmowaniu decyzji kieruje się troską o zdrowie pracowników oraz dbałością o długoterminową wartość Grupy Unibep.

Powyższa ocena została dokonana zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Unibep S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu. Rzeczywista skala przyszłych skutków pandemii COVID-19 i ich wpływu na działalność Grupy Unibep jest obecnie nieznaną i niemożliwą do oszacowania oraz uzależnioną od czynników, które pozostają poza kontrolą Grupy Unibep i podlegają dynamicznym zmianom. W związku z powyższym, obecnie nie jest możliwe jednoznaczne określenie, jaki wpływ będzie miała pandemia COVID-19 na działalność, parametry, prognozy oraz sytuację finansową Grupy Unibep.

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

6.40. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	stan na dzień 31.12.2019	stan na dzień 31.12.2018
Pracownicy umysłowi	890	884
Pracownicy fizyczni	633	631
RAZEM	1 523	1 515

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

Jednostka Dominująca oraz następujące spółki zależne: Unidevelopment S.A., Monday Developement S.A., G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A., Szcześliwicka Sp. z o.o., Unigo Sp. z o.o., Budrex-Kobi Sp. z o.o., Unihouse S.A. zawarły z Deloitte Audył Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 22 umowy na badania i przeglądy sprawozdań finansowych. Łączne roczne wynagrodzenie za 2019 rok wynosi 541 00,00 zł plus koszty dodatkowe.

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

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

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

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 02.04.2020 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołbiewski

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska



Kontakt:

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

www.unibep.pl