

GRUPA UNIDEVELOPMENT S.A.

**Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	Stan na	
		30-06-2016	31-12-2015
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.1	502 736,02	630 636,42
Wartości niematerialne	6.2	8 248 990,72	7 872,30
Środki trwałe w budowie		-	-
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		100,00	100,00
Inwestycje w podmiot współkontrolowany	6.24	17 226,73	18 346,90
Inwestycje w podmiot stowarzyszony	6.24	10 719 684,39	9 501 978,06
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		240 100,00	2 651 187,52
Nieruchomość inwestycyjna	6.3	-	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.16	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.14	5 849 238,00	3 088 901,00
Pożyczki udzielone	6.9	28 742 191,04	25 160 603,17
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	7 128,80	25 241,82
Aktywa trwałe razem		54 327 395,70	41 084 867,19
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.6	109 664 850,56	130 802 053,58
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.5	8 823 094,50	12 898 473,82
Kaucje z tytułu umów o budowę		-	-
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.15	25 480 809,00	10 589 655,30
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		256 513,00	148 717,80
Pożyczki udzielone	6.9	16 163 615,51	1 939 857,67
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	6 258 921,67	16 171 347,40
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	1 366 011,73	1 399 306,78
Aktywa obrotowe razem		168 013 815,97	173 949 412,35
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-
AKTYWA RAZEM		222 341 211,66	215 034 279,53

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Głównej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepkó

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25-08-2016

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	30-06-2016	31-12-2015
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.10	6 675 000,00	6 675 000,00
Pozostałe kapitały		127 521 162,74	126 052 303,86
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		51 551 517,20	51 551 517,20
Zyski zatrzymane		- 30 197 051,06	- 33 042 135,01
Kapitał przypadający udziałowcom jednostki dominującej		103 999 111,68	99 685 168,86
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		- 543 021,88	-
Kapitał własny ogółem		103 456 089,80	99 685 168,86
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.11	37 469 063,06	50 377 998,21
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.12	22 718,00	22 718,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.14	2 641 758,00	3 259 846,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.16	3 209 996,40	2 664 575,21
Przychody przyszłych okresów	6.17	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		43 343 535,46	56 325 137,42
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.13	30 130 594,93	26 027 562,01
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.16	1 083 153,51	916 827,24
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę		-	-
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.11	33 453 082,60	8 940 151,66
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		844 851,00	29 645,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.12	6 407 582,75	8 708 325,56
Przychody przyszłych okresów	6.17	3 622 321,61	14 401 461,78
Zobowiązania krótkoterminowe razem		75 541 586,40	59 023 973,25
PASYWA RAZEM		222 341 211,66	215 034 279,53
Wartość księgowa		103 456 089,80	99 685 168,86
Liczba akcji		66 750 000,00	66 750 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję		1,55	1,49

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Głównej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepmo

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25-08-2016

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

		ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ	
		30-06-2016	30-06-2015
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.19	48 159 182,49	20 135 079,45
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.19	6 008 902,42	4 572 322,30
Przychody ze sprzedaży ogółem		54 168 084,91	24 707 401,75
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług		38 269 048,08	18 382 314,64
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		6 013 282,82	4 560 322,30
Zysk brutto ze sprzedaży		9 885 754,01	1 764 764,81
Koszty sprzedaży		3 450 174,83	1 372 034,92
Koszty ogólnego zarządu		2 268 494,44	1 724 876,04
Pozostałe przychody operacyjne	6.20	1 033 606,35	466 840,51
Pozostałe koszty operacyjne	6.20	281 039,41	29 291,98
Zysk z działalności operacyjnej		4 919 651,68	-894 597,62
Przychody finansowe	6.21	3 801 927,26	1 355 883,68
Koszty finansowe	6.21	2 186 625,15	1 681 086,57
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	6.25	216 586,16	-5 893,90
Zysk przed opodatkowaniem		6 751 539,95	-1 225 694,41
Podatek dochodowy		2 441 023,00	-1 289 849,00
Zysk netto		4 310 516,95	64 154,59
Zysk/strata netto przypadający kapitałom mniejszości		-3 425,87	0,00
Zysk/strata netto przypadający jednostce dominującej		4 313 942,82	64 154,59

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Głównej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepmo

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25-08-2016

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ		
	30-06-2016	30-06-2015	
Zysk (strata) netto	4 313 942,82	64 154,59	
<i>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek wycenianych metodą praw własności			
Strata netto z zabezpieczenia udziału w aktywach netto w jednostkach działających za granicą			
Zmiana netto wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
Zmiana netto wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży przeklasyfikowana do zysku lub straty bieżącego okresu			
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych			
Zmiana netto wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne przeklasyfikowana do zysku lub straty bieżącego okresu			
<i>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</i>			
Przeszacowanie rzeczowego majątku trwałego			
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń			
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów			
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu			
Całkowite dochody ogółem	4 313 942,82	64 154,59	
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	4 313 942,82	64 154,59	
udziałowcom jednostki dominującej	4 211 702,38	62 634,13	
udziałowcom niesprawującym kontroli	102 240,44	1 520,46	
Zysk/strata netto przypadający udziałowcom jednostki na udziały/akcję (w złotych)	0,06	0,00	
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający udziałowcom jednostki na udziały/akcję (w złotych)	0,06	0,00	
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	4 313 942,82	64 154,59	
- udziałowcom jednostki dominującej	4 211 702,38	62 634,13	
- udziałowcom niesprawującym kontroli	102 240,44	1 520,46	
Łączne całkowite dochody przypadające udziałowcom jednostki na udziały/akcję (w złotych)	0,06	0,00	
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające udziałowcom jednostki na udziały/akcję (w złotych)	0,06	0,00	
Sporządziła:	ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.		
Zastępca Głównej Księgowej	Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Członek Zarządu
Wiesława Skiepmo	Zbigniew Tadeusz Gościcki	Mirosław Jacek Szczepański	Mariusz Przystupa

WARSZAWA 25-08-2016

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ									
	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy z dopłat udziałowców	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2016r.	6 675 000,00	-25 000,00	28 543 620,65	51 551 517,20	45 982 166,02	-40 344 266,76	7 302 031,75	99 685 068,86	0,00	99 685 068,86
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski/straty z lat ubiegłych						7 302 131,75	-7 302 131,75	0,00		0,00
- podział zysku/straty z lat ubiegłych na kapitał zapasowy					1 468 858,87	-1 468 858,87		0,00		0,00
-UNK na dzień połączenia								0,00	-539 596,01	-539 596,01
- suma dochodów całkowitych							4 313 942,82	4 313 942,82	-3 425,87	4 310 516,95
30 CZERWCA 2016	6 675 000,00	-25 000,00	28 543 620,65	51 551 517,20	47 451 024,89	-34 510 993,88	4 313 942,82	103 999 111,67	-543 021,88	103 456 089,80

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Głównej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepmo

Zbigniew Tadeusz Gościński

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25-08-2016

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ									
	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy z dopłat udziałowców	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2015r.	6 675 000,00	-25 000,00	28 543 620,65	51 551 517,20	40 420 917,86	-5 035 398,67	5 550 705,72	127 681 362,76	0,00	127 681 362,76
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski/straty z lat ubiegłych						5 550 705,72	-5 550 705,72			0,00
- podział zysku/straty z lat ubiegłych na kapitał zapasowy					5 561 248,16	-5 561 248,16				0,00
- suma dochodów całkowitych							64 154,59	64 154,59	0,00	64 154,59
30 CZERWCA 2015	6 675 000,00	-25 000,00	28 543 620,65	51 551 517,20	45 982 166,02	-5 045 941,11	64 154,59	127 745 517,35	0,00	127 745 517,35

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Głównej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepmo

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25-08-2016

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ									
	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy z dopłat udziałowców	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2015r.	6 675 000,00	-25 000,00	28 543 620,65	51 551 517,20	40 420 917,86	-5 035 398,67	5 550 705,72	127 681 362,76	0,00	127 681 362,76
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski/straty z lat ubiegłych						5 550 705,72	-5 550 705,72	0,00		0,00
- podział zysku/straty z lat ubiegłych na kapitał zapasowy					5 561 248,16	-5 561 248,16		0,00		0,00
- SPISANIE WARTOŚCI FIRMY						-35 298 325,65		-35 298 325,65		-35 298 325,65
- suma dochodów całkowitych							7 302 131,75	7 302 131,75	0,00	7 302 131,75
31 GRUDNIA 2015	6 675 000,00	-25 000,00	28 543 620,65	51 551 517,20	45 982 166,02	-40 344 266,76	7 302 131,75	99 685 168,86	0,00	99 685 168,86

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Głównej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepmo

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25-08-2016

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	30-06-2016	30-06-2015
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	6 751 539,95	(-1 225 694,41)
II. Korekty razem	(-23 387 588,44)	(-4 126 827,82)
1. Amortyzacja	84 701,01	96 325,07
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	627 964,03	325 202,89
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	22 064 000,00
5. Zmiana stanu rezerw	(-2 026 928,07)	(-3 130 505,16)
6. Zmiana stanu zapasów	(-4 406 389,67)	(-48 569 981,86)
7. Zmiana stanu należności	(-12 245 151,05)	8 200 178,75
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 889 420,71	10 256 910,20
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(-10 743 056,43)	6 864 131,48
10. Inne korekty	(-9 525,77)	(-150 272,19)
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	(-558 623,20)	(-82 817,00)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(-16 636 048,49)	(-5 352 522,23)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	(-24 951,39)	(-26 270,00)
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	248,78	0,00
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	2 000 000,00	9 900,00
Nabycie akcji i udziałów	(-1 000 000,00)	(-980 000,00)
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 172 924,33	105 652,36
Pożyczki spłacone/(udzielone)	1 804 804,55	(-3 845 000,00)
Nabycie certyfikatów	(-228 169,00)	0,00
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 724 857,27	(-4 735 717,64)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	8 836 340,81	37 250 000,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	(-4 217 500,00)	(-19 250 000,00)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(-6 326,62)	(-13 855,79)
Zapłacone odsetki	(-2 613 748,70)	(-886 845,73)
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 998 765,49	17 099 298,48
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	(-9 912 425,73)	7 011 058,61
w tym:	619 132,49	0,00
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	619 132,49	
- różnice kursowe		
Środki pieniężne na początek okresu	16 171 347,40	10 085 951,62
Środki pieniężne na koniec okresu	6 258 921,67	17 097 010,23
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	913 921,83	7 401 155,48

Sporządziła:

ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.

Zastępca Głównej Księgowej

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Wiesława Skiepmo

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Mirosław Jacek Szczepański

Mariusz Przystupa

Warszawa 25-08-2016

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O GRUPIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

Grupa UNIDEVELOPMENT powstała w roku 2011

Na dzień 30.06.2016r. w skład Grupy UNIDEVELOPMENT wchodziły następujące podmioty, których zaangażowanie przekraczało 5%:

- Unidevelopment S.A.
- Monday Development S.A.
- Monday Palacza Sp. z o.o.
- Monday Palacza Sp. z o.o. SK
- UDM Sp. z o. o.
- UDM 2 Sp. z o. o.
- LYKKE Sp. z o. o.
- UNIGO Sp z o.o.
- Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o.S.K
- Unide Fiz Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
- Junimex Development 7 Sp. z o.o.
- Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK
- G81 UDM Sp. z o. o. SKA
- GN INVEST UDM Sp. z o. o. SKA
- Unibalaton Sp. z o.o.
- Unibalaton UDM Sp. z o. o. SKA
- Lykke UDM Sp. z o. o. SKA
- Hevelia UDM Sp. z o. o. SKA
- Kondratowicza UDM Sp. z o. o. SKA.
- Szczęśliwicka Sp. z o.o.
- Smart City sp. zo.o. S.K.

Schemat składu Grupy zamieszczono w pkt. 2.1.

Zmiany w składzie Grupy w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówiono w pkt. 2.1.

UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 09 kwietnia 2008 roku, a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008 w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859.

W dniu 30 kwietnia 2013 spółka została przekształcona w spółkę akcyjną na podstawie art. 551§1 Kodeksu spółek handlowych w zw. z art. 577§1 Kodeksu spółek handlowych, w zw. z art. 301 § 1 Kodeksu spółek handlowych, stanowiących podstawę prawną do przekształcenia spółki kapitałowej w inną spółkę kapitałową, w tym wypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.

UNIDEVELOPMENT spółka akcyjna została zarejestrowana w Sądzie Rejestrowym dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000454437.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 5213483681 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 141412526. Siedziba spółki mieści się w Warszawie ul. Cybernetyki 9

Obecnie kapitał podstawowy wynosi 6 675 000 zł.

Podstawowym przedmiotem działalności UNIDEVELOPMENT S.A. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015, a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym dane za okres od 01 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku.

Zarówno UNIDEVELOPMENT S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej.

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia do 30 czerwca 2016 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIDEVELOPMENT w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności Grupy w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2016 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2015 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne sprawozdanie finansowe jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku:

- a) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : *Rośliny produkcyjne* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.

- b) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: *Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacja powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykáže, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

- c) Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: *Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości.

- d) Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

- e) Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe: *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

- f) Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

- MSSF 5 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia,

Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczące klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.

- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych,

Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.

Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

- MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych,

Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.

- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego”.

Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

W 2016 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2016r.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018.

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłączenie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

- b) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „saldo pozycji odroczonej”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczonej”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczonej”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonej” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

- c) MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

- d) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmiennym w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

- e) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach : *Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji* - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

- f) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

Proces wdrożenia tych zmian została odłożony.

- g) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku.

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

- h) Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku.

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

- i. uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
- ii. ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

- i) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

- i. dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
- ii. ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
- iii. ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)

Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawiłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

- j) Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji.

Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:

- i. transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
- ii. transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
- iii. zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

Według szacunków Spółki, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na koniec okresu sprawozdawczego.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1 . SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Grupa Unidevelopment prezentuje podmioty, w których zaangażowanie przekracza 5%.

W skład Grupy UNIDEVELOPMENT na dzień 30.06.2016 wchodzi:

1. UNIDEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008- akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008 w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30 kwietnia 2013 została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną- KRS 0000454437. Jednostka dominującą jest UNIBEP S.A. która ma w posiadaniu 97,63% akcji tej spółki. Spółka konsolidowana metodą pełną.
2. GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA. z siedzibą w Warszawie. Na 31.12.2014 r. 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.
3. G81 UDM Sp. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Na 31.12.2014 r. 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.
4. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. Sp.k., NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Właścicielem 99.99% wkładu jest Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A i 0,01% wkładu Monday Palacza Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A i 1% Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów spółki (200 udziałów o łącznej wysokości 10.000 zł) jest Unidevelopment S.A. . Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejścia wspólnictwa przez Unidevelopment Sp. z o.o.- 09-09-2011. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
7. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. SK, KRS0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. 09-09-2011. W roku 2012 Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział do 48,99%. Dnia 18.12.2015 Unidevelopment S.A. zwiększył swój udział w zysku do 98%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
8. MONDAY DEVELOPMENT S.A. KRS 0000323647, REGON 301054767, NIP 7811832838. Siedziba spółki mieści się w Poznaniu. Od dnia 05-01-2016 właścicielem 92,69% akcji spółki jest Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. UDM Sp. z o.o. KRS0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,34% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. objęła 6 czerwca 2012 roku, a 20.09.2012r na skutek odkupienia udziałów stała się 100% udziałowcem. Spółka konsolidowana metodą pełną.
10. UDM 2 Sp. z o.o. KRS0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99% udziałów UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 6 czerwca 2012 roku, a we wrześniu 2012 roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. LYKKE Sp. z o.o. KRS0000428046, NIP 5213634406, REGON 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. objęła 28 czerwca 2012 roku wnosząc aport w postaci nieruchomości. W dniu 15.01.2013 r. Unidevelopment zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. CZARNIECKIEGO MONDAY PALACZA Sp. z o.o. S.K. (dawniej CZARNIECKIEGO Sp. z o.o.) KRS0000562385, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 27.09.2012r. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment Sp. z o.o. W dniu 23.04.2013 r. Unidevelopment zwiększyła swój udział do 100%. W dniu 23 marca 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 Czarnieckiego sp. z o.o. W dniu 20 kwietnia 2015 roku LYKKE UDM sp. z o.o. S.K.A. sprzedała 1 udział w spółce Czarnieckiego sp. z o.o. do Monday Palacza sp. z o.o. W dniu 11 czerwca zostało zarejestrowane przez sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto przekształcenie spółki Czarnieckiego Sp. z o.o. w Czarnieckiego Monday Palacza sp. z o.o. S.K. Wszyscy wspólnicy Czarnieckiego 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 % Monday Palacza sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
13. UNIGO Sp. z o.o. KRS0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012r. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 14. HEVELIA UDM Sp. z o.o. SKA KRS 0000479378, Regon 146903861, NIP 5213656425. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. 100% akcji, tj. 4 484 000 akcji o wartości 4 484 000 zł posiada Unidevelopment S.A. . Spółka konsolidowana metodą pełną.
 15. KONDRATOWICZA UDM Sp. z o.o. SKA KRS 0000479383, Regon 146903915, NIP 5213656419. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 16. LYKKE UDM Sp. z o.o. SKA KRS 0000479375, Regon 146903855, NIP 5213656454. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. W dniu 23 marca 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 50 000zł. 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 Czarnieckiego 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. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 17. UNIBALATON UDM Sp. z o.o. SKA KRS 0000479328, Regon, 146903967, NIP 5213656448, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 18. UNIBALATON Sp. z o.o. KRS 0000481994, Regon, 146931159, NIP 5213658074. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 23.10.2013r, 100% udziałów, o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 19. SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. KRS 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.03.2014R., 100% udziałów o wartości 50 000 zł posiada Unidevelopment S.A. . Spółka konsolidowana metodą pełną.
 20. Smart City Sp. zo.o. S.K. KRS 0000352079, Regon 142349764, NIP 5252476532. Siedziba spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 27.10.2014r. W dniu 9 czerwca 2015 r Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy zarejestrował Unidevelopment S.A. jako Komandytariusza w tej spółce. Umówiony wkład S.A. do Spółki Smart City sp. z o.o. S.K. wynosi 14 500 000zł. Na dzień 30.06.2016 wkład wniesiony przez Unidevelopment S.A. do Smart CITY sp. zo.o. SK wynosi 7 530 000zł. Umówiony wkład drugiego Komandytariusza, to jest ChallengeEghteen Sp. z o.o. stanowi 46 091 000zł. Wkład ten został w całości wniesiony, 1000zł jako wkład pieniężny i 46 090 000zł jako wkład niepieniężny. Udział Unidevelopment S.A. w zyskach/ stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
 21. W strukturze Grupy Unidevelopment 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. Inwestorami w funduszu są: Unidevelopment S.A., UDM2 Sp. z o.o. i Lykke Sp.z o.o. (spółki zależne Unidevelopment S.A.).

Inwestycje jednostki dominującej w jednostkach podporządkowanych

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
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	100%	100%
Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	4 434 000,00	100%**)	100%***)
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona bezpośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	50%	50%
Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona bezpośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	2 340 000,00	98%**)	50%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	05-01-2016	1 400 000,00	92,69%	92,69%
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	100%	100%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	100%	100%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	100%	100%
Czarneckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	6 670 000,00	100%**)	100%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	100%	100%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	11-09-2012	108 530 469,66	100%	100%
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	24 599 102,00	100%	100%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	26 848 899,00	100%	100%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	100%	100%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	100%	100%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	03-10-2013	6 660 810,00	100%	100%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	100%	100%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	03-10-2013	4 484 000,00	100%	100%
Szczeńliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna bezpośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	100%	100%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona bezpośrednio	metoda praw własności	09-06-2015	7 530 000,00	50%**)	0%***)

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

2.1. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ ZASADY PRZYJĘTE DO PRZELICZENIA DANYCH FINANSOWYCH

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

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”).

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

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

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

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

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

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

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

Dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych przyjęto okresy użytkowania:

Grupa rodzajowa	Najczęściej stosowane całkowite okresy amortyzacji w latach
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10-20
Maszyny i urządzenia techniczne	3-10
Środki transportu	5
Inne rzeczowe aktywa trwałe	3-4

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

Wartości niematerialne posiadane przez jednostki Grupy, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

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

LEASING

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

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

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

ZAPASY

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

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

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych Grupa wycenia w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty w wartości.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

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

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

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

POŻYCZKI UDZIELONE

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

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

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

KWOTY NALEŻNE OD ODBIORCÓW I ODBIORCOM Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

KAPITAŁY WŁASNE

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

Kapitał zakładowy wykazuje się w wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze statutem jednostki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

W przypadku uruchomienia Programu Motywacyjnego w postaci opcji menadżerskich, tworzony jest kapitał rezerwy dotyczący opcji menadżerskich w kwotach wynikających z wyceny Programu Motywacyjnego.

Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

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

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

DOPŁATY DO KAPITAŁU

Dopłaty do kapitału, w jednostce wnoszącej dopłaty, prezentowane są jako aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych. W momencie przeznaczenia dopłat na pokrycie strat jednostki podporządkowanej kwota dopłat na ten cel obciąża koszty finansowe jednostki , która wniosła dopłaty.

W jednostce otrzymującej, dopłaty tworzą kapitał rezerwowy z dopłat i w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są prezentowane jako pozostałe kapitały.

Dopłaty do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

POŻYCZKI I KREDYTY BANKOWE

Pożyczki i kredyty bankowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej ustalonej jako kwota wymagana do zapłaty .

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

W rachunku zysków i strat są ujmowane wszystkie skutki dotyczące skorygowanej ceny nabycia oraz skutki usunięcia zobowiązania z bilansu lub stwierdzenia utraty jego wartości.

INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

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

REZERWY

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

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

REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE

Możliwe jest tworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne na projektach developerskich na podstawie decyzji Zarządu. W przypadku projektów developerskich rezerwy na naprawy gwarancyjne zwiększają wartość produkcji na zakończenie procesu inwestycyjnego lub proporcjonalnie w trakcie jego trwania.

NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW

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

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

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

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

ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

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

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

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

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

Podatek dochodowy od dochodów uzyskanych w kraju oblicza się na podstawie polskich przepisów podatkowych.

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

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

CZYNNE I BIERNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

Do czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się m.in. niedeklarowaną nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Do rozliczeń tych jednostka zalicza rezerwy.

PRZYCHODY PRZYSZYŁYCH OKRESÓW

Do przychodów przyszłych okresów Spółki Grupy klasyfikują:

- zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej,
- odsetki wekslowe
- dotacje

Dotacje ujmuje się według wartości godziwej, jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana.

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

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

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

KONTRAKTY BUDOWLANE

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

Jednostka w uzasadnionych charakterem umowy przypadkach może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod przewidzianych w MSR 11.

W przypadku, gdy nie można wiarygodnie oszacować stopnia zaawansowania niezakończonych usług stosuje się metodę zerową. Przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne. W przypadku, gdy zafakturowane przychody są większe od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów odnosi się na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż na kontrakcie wystąpi strata tj. nadwyżka łącznych kosztów związanych z realizacją kontraktu nad łącznymi przychodami, wówczas obciąża ona koszty operacyjne. Wysokość straty określa się niezależnie od faktu rozpoczęcia lub nie rozpoczęcia prac wynikających z umowy, stanu zaawansowania prac wynikających z umowy lub wysokości przewidywanych zysków z tytułu innych umów, które nie są pojedynczymi umowami o usługi budowlane.

UMOWY O BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Przychody ze sprzedaży nieruchomości jednostek mieszkalnych rozpoznawane są w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości komercyjnych są rozpoznawane w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego protokołu odbioru lub gdy umowa spełnia wymogi kontraktu na usługi budowlane lub ryzyka przenoszone są na nabywcę - przychody są rozpoznawane zgodnie z zasadami określonymi w MSR 11.

W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży rozpoznaje się również koszt wytworzenia danej powierzchni pomniejszając produkcję w toku lub wartość wyrobów i towarów w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali oraz pomniejszając towary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

Nieruchomości inwestycyjne.

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są nieruchomości, których właścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym są Spółki Grupy i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu. W Grupie do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są grunty, budynki lub części budynków posiadane w określonym powyżej celu. Nieruchomościami inwestycyjnymi są też nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowania, które mają być w przyszłości traktowane jako nieruchomości inwestycyjne (nieruchomości inwestycyjne w budowie).

Ukończone nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej. Zyski lub straty powstałe w wyniku zmiany wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym nastąpiła zmiana wartości godziwej.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o metodę DCF- zdyskontowanych przepływów pieniężnych albo, jeżeli jest to bardziej odpowiednie, przy użyciu metody dochodowej, metody stopy zysku lub innej stosownej metody.

Nieruchomości inwestycyjne są wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku wycofania na stałe z użycia oraz gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z ich sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty z wyłączenia lub sprzedaży nieruchomości są prezentowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano tych operacji.

Przeniesienia poszczególnych nieruchomości do/z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania potwierdzona przez np. zakończenie/rozpoczęcie używania nieruchomości przez jej właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego, rozpoczęcie dostosowania nieruchomości do sprzedaży, itp.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Spółki Grupy wyceniają nieruchomości inwestycyjne w budowie wg wartości godziwej. Aktywa, dla których nie można ustalić wartości godziwej wyceniane są w niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości odzyskiwalnej.

Spółki Grupy wyceniają te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których ryzyka związane z realizacją procesu budowy i komercjalizacji zostały w sposób znaczący zredukowane. Każdy projekt rozpatrywany jest indywidualnie. Przy ocenie powyższego, bierze się pod uwagę, m.in.:

- stan przygotowania do realizacji/lub stopień realizacji inwestycji
- przewidywane koszty przygotowania i realizacji inwestycji
- przewidywane przychody z powierzchni do wynajęcia
- inne istotne czynniki dla danej inwestycji.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie ustalana jest zgodnie ze standardami wyceny RICS i IVCS, przy użyciu metody rezydualnej albo DCF, lub innej w zależności, która metoda została uznana przez Zarząd za bardziej odpowiednią.

Przyszła wartość aktywów jest szacowana w oparciu o oczekiwane przyszłe przychody z projektu, przy zastosowaniu stóp zysku, które są wyższe niż obecne stopy zysku podobnych ukończonych nieruchomości.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

Grupa UNIDEVELOPMENT działa w obszarze jednego segmentu operacyjnego:

- działalność deweloperska w zakresie sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i nieruchomości komercyjnych oraz obsługi działalności deweloperskiej

Ponadto wyodrębnia się informację o obszarach geograficznych: kraj.

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku operacyjnego. Przychody, koszty, aktywa i pasywa segmentu ustala się zanim w ramach procesu konsolidacji dojdzie do wyłączenia sald rozliczeń oraz transakcji prowadzonych między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej, z wyjątkiem przypadku, gdy tego rodzaju salda rozliczeń oraz transakcje między jednostkami gospodarczymi i grupy kapitałowej dokonują się w obrębie jednego segmentu.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

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

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeżeli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i przyszłych, jeżeli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i okresów przyszłych.

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

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

Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych

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

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

Niezafakturowane usługi podwykonawców i rezerwy na naprawę gwarancyjne.

Zostały opisane powyżej, w akapicie Rezerwy.

Połączenia jednostek gospodarczych

Przejęcia jednostek zależnych i wyodrębnionych części działalności rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w zagregowanej wartości godziwej (na dzień dokonania zapłaty) przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” ujmuje się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Skutki rozliczenia połączeń spółek znajdujących się pod wspólną kontrolą, zgodnie z przyjętą zasadą rachunkowości, odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny.

Wartość firmy

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

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

Rezerwy na sprawy sporne

Spółka Grupy może być stroną postępowań sądowych. Dział prawny Spółek oraz kancelarie zewnętrzne wraz z Zarządami Spółek dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmują decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach Spółki oraz wysokości rezerwy.

Płatność w formie akcji.

Spółki Grupy szacują wartość godziwą objętych warrantów w ramach Programu Motywacyjnego w oparciu o modele wyceny wskazane w MSSF 2. W spółkach Grupy ujmuje się wartość tych przyznanych instrumentów kapitałowych co do których oczekuje się (wg aktualnych szacunków), że będą objęte.

W przypadku niezrealizowania Programu Motywacyjnego ze względu na brak spełnienia warunków nierynkowych i lojalnościowych ujęty wcześniej koszt podlega odwróceniu w rachunku zysków i start.

Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Rozpoznawanie sprzedaży na kontraktach budowlanych

Przychody z wykonania kontraktów budowlanych, w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego – po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach obrotowych – ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi (budżet kontraktu). Budżety poszczególnych kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku rozpoznanej starty na kontrakcie jest ona niezwłocznie ujmowana.

Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług nie może być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny, to przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie obrotowym kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne.

Rozpoznawanie sprzedaży w przypadku umów o budowę nieruchomości

W przypadku gdy umowa spełnia definicję kontraktu na usługi budowlane a ryzyka i korzyści przenoszone są na nabywcę rozpoznawanie przychodów następuje metodą procentowego zaawansowania prac tj. zgodnie z zasadami przyjętymi dla kontraktów budowlanych.

Korekty w sprawozdaniach lat ubiegłych

W skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych za lata 2012-2013 stwierdzono wystąpienie błędów.

3.2. ZASADY KONSOLIDACJI

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zawierają sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek podporządkowanych sporządzone na dzień bilansowy lub inny dzień sprawozdawczy. Kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma

możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejścia nad nimi kontroli. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

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

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

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

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 konsolidowane są metodą praw własności.

Jednostki stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

3.3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

3.3.1. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EURO (STAN NA OSTATNI DZIEŃ MIESIĄCA)

Wyszczególnienie	30-06-2016		31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	54 327 395,70	12 275 990,44	41 084 767,19	9 640 916,86
Aktywa obrotowe	168 013 815,97	37 964 934,12	173 949 412,35	40 818 822,56
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0	0
Aktywa razem	222 341 211,66	50 240 924,56	215 034 179,53	50 459 739,42
Kapitał własny	103 456 089,80	23 377 265,80	99 685 068,86	23 392 014,28
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	118 885 121,86	26 863 658,76	115 349 110,67	27 067 725,14
Pasywa razem	222 341 211,66	50 240 924,56	215 034 179,53	50 459 739,42

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień

– 30 czerwca 2016 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4255 PLN/EURO.

– 31 grudnia 2015 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2615 PLN/EURO.

3.3.2. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	Za okres od 01-01-2016 do 30-06-2016		Za okres od 01-01-2015 do 30-06-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	48 159 182,49	10 993 992,12	20 135 079,45	4 870 486,79
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 008 902,42	1 371 738,94	4 572 322,30	1 106 001,86
Koszty sprzedanych produktów i usług	38 269 048,08	8 736 228,30	18 382 314,64	4 446 509,43
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	6 013 282,82	1 372 738,16	4 560 322,30	1 103 099,18
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	9 885 754,01	2 256 764,60	1 764 764,81	426 880,05
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 919 651,68	1 123 079,94	-894 597,62	-216 394,77
Zysk (strata) brutto	6 751 539,95	1 541 271,53	-1 225 684,41	-296 481,56
Zysk (strata) netto	4 310 516,95	984 023,96	64 154,59	15 518,39
Całkowite dochody ogółem	4 310 516,95	984 023,96	64 154,59	15 518,39

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

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2015 r. do 30.06.2015 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1341 PLN/EURO.

3.3.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	30-06-2016		30-06-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-16 636 048,49	-3 797 751,05	-5 352 522,23	-1 294 724,91
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	4 724 857,27	1 078 611,41	-4 735 717,64	-1 145 525,66
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	1 998 765,49	456 287,07	17 099 298,48	4 136 159,86
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-9 912 425,73	-2 262 843,97	7 011 058,61	1 695 909,29
F. Środki pieniężne na początek okresu	16 171 347,40	3 794 754,76	10 085 951,62	2 366 316,69
G. Środki pieniężne na koniec okresu	6 258 921,67	1 414 285,77	17 097 010,23	4 076 151,59

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2016 r.-30.06.2016r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:
- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3805 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2015 roku, tj. kurs 4,2615 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2016 roku, tj. kurs 4,4255 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2015 r.-30.06.2015 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:
- 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 4,1341 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2014 roku, tj. kurs 4,2623 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2015 roku, tj. kurs 4,1944 PLN/EURO.

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

Ryzyko walutowe

Spółka ponosi ryzyko walutowe z tytułu najmu powierzchni biurowych i magazynowych. Umowa jest zawarta do sierpnia 2019. Niezrealizowana wartość umowy to 297 tys. EUR

Instrumenty pochodne

Grupa nie zawierała transakcji pochodnych w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym.

Ryzyko zmiany poziomu referencyjnych i okresowych międzybankowych stóp procentowych WIBOR

Stopa referencyjna NBP ma wpływ na poziom krótkoterminowych depozytów na rynku międzybankowym i tym samym jest podstawą do ustalania w ramach operacji otwartego rynku stopy WIBOR. Grupa buduje strukturę finansową w oparciu o kapitał własny oraz instrumenty dłużne. Do najczęstszych należy zaliczyć kredyty bankowe oraz dłużne papiery wartościowe – obligacje korporacyjne, oparte na zmiennym oprocentowaniu. W związku z tym Grupa narażona jest na ryzyko wzrostu stóp procentowych, w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania istniejącego zadłużenia. W przypadku wzrostu stóp procentowych wpływających na wzrost ceny pieniądza w czasie na rynkach międzybankowym oraz kapitałowym następuje wzrost kosztów obsługi finansowania zewnętrznego, co prowadzi do spadku rentowności realizowanych przez Grupę inwestycji. Jednocześnie wzrost kosztu pieniądza ma wpływ na skłonność i zdolność klientów do zaciągania kredytów hipotecyjnych, które stanowią jedno ze źródeł finansowania zakupu mieszkań oferowanych przez Grupę, co w konsekwencji może w znaczący sposób przyczynić się do pogorszenia wyników finansowych, perspektyw rozwoju oraz działalności.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie danych historycznych oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 30.06.2016r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych.

Ryzyko kredytowe

Grupa ponosi ryzyko kredytowe z tytułu udzielonych pożyczek, kredytów w tym kredytów kupieckich. Spółka udzielając pożyczek i kredytów bada kondycję finansową kredytobiorcy oraz na bieżąco monitoruje kondycję finansową podmiotów którym udziela tego typu finansowania. Ryzyko kredytowe jest ograniczone również dzięki stosowaniu różnego rodzaju zabezpieczeń oraz odpowiednich klauzul w zawieranych umowach.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także utrzymuje odpowiednie relacje z instytucjami finansowymi. Finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowane będzie ze środków własnych Grupy, kredytów bankowych, obligacji oraz wpłat nabywców lokali mieszkalnych. Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą systemu informatycznego. Biorąc pod uwagę ww. działania, kondycję finansową Grupy ryzyko utraty płynności można uznać za mało istotne.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej udziałowców.

5. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Aktywa finansowe stanowią każdy składnik aktywów mający postać:

- a) środków pieniężnych,
- b) instrumentu kapitałowego innej jednostki,
- c) umownego prawa do:
 - otrzymania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych od innej jednostki lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie korzystnych warunkach,
- d) kontraktu, który będzie rozliczony lub może być rozliczony przez jednostkę we własnych instrumentach kapitałowych i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych,
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki.

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

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

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

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

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

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

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

- dla instrumentów notowanych na aktywnym rynku w oparciu o ostatnie notowania dostępne na koniec okresu sprawozdawczego,
 - dla instrumentów dłużnych nienotowanych na aktywnym rynku w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych,
 - dla terminowych instrumentów pochodnych (forward) w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych
- Grupa klasyfikuje zasady pomiaru wartości godziwej wykorzystując poniższą hierarchię odzwierciedlającą wagę danych źródłowych wykorzystywanych do wyceny:
- poziom 1: kwotowania (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
 - poziom 2: dane źródłowe inne niż kwotowania zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośredni (pochodne cen),
 - poziom 3: dane źródłowe dla aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane źródłowe nieobserwowalne).

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

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

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

Stan na dzień 30.06.2016

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	240 100,00					240 100,00
Kaucje z tytułu umów o budowę					-4 293 149,91	-4 293 149,91
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			3 527 961,26			3 527 961,26
Pożyczki udzielone			44 905 806,56			44 905 806,56
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-70 922 145,66	-70 922 145,66
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-30 130 594,93	-30 130 594,93
	240 100,00	0,00	48 433 767,82	0,00	-105 345 890,50	-56 672 022,68

Stan na dzień 31.12.2015

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 651 287,52					2 651 287,52
Kaucje z tytułu umów o budowę					-3 581 402,45	-3 581 402,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			10 964 484,94			10 964 484,94
Pożyczki udzielone			27 100 460,84			27 100 460,84
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-59 318 149,87	-59 318 149,87
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-26 027 562,01	-26 027 562,01
	2 651 287,52	0,00	38 064 945,78	0,00	-88 927 114,33	-48 210 881,03

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków w roku 2016 jak i 2015 w Grupie nie występowały.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat w roku 2016 jak i roku 2015 w Grupie nie występowały.

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

Warszawa 25-08-2016

6. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
Środki trwałe	502 736,02	630 636,42
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 359,71	15 706,83
- urządzenia techniczne i maszyny	102 340,60	101 039,90
- środki transportu	102 991,18	129 200,82
- inne środki trwałe	283 044,53	384 688,87
RAZEM	502 736,02	630 636,42

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
Wartość firmy	8 246 290,72	4 272,30
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 700,00	3 600,00
- inne wartości niematerialne i prawne licencje	2 700,00	3 600,00
RAZEM	8 248 990,72	7 872,30

6.3. Nieruchomości inwestycyjne- w grupie nie występowały zarówno na 31.12.2015 jak i na 30.06.2016

6.4. Odpisy aktualizujące

WYSZCZEGÓLNIENIE	2016-06-30	2015-12-31
	Stan na początek okresu	689 035,51
- środki trwałe	0,00	0,00
- zapasy	175 005,12	419 742,96
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	514 030,39	502 817,62
- pożyczki	0,00	0,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	155 597,76	149 204,13
- środki trwałe		
- zapasy	22 122,90	137 991,36
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	133 474,86	11 212,77
- pożyczki	0,00	0,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	37 363,71	382 729,20
- środki trwałe	0,00	0,00
- zapasy	37 013,76	382 729,20

- należności z tytułu dostaw i usług	349,95	0,00
- pożyczki	0,00	0,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	0,00
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	807 269,56	689 035,51
- środki trwałe	0,00	0,00
- zapasy	160 114,26	175 005,12
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	647 155,30	514 030,39
- pożyczki	0,00	0,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	0,00

6.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
Należności z tytułu dostaw i usług	4 149 102,98	4 741 803,19
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 576 093,08	5 247 877,88
Inne należności niefinansowe	476 756,72	974 806,87
Należności wekslowe		
Zaliczki udzielone na dostawy	621 141,72	1 933 988,88
- na zakup usług	533 003,50	1 033 988,88
- na zakup towarów		900 000,00
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	8 823 094,50	12 898 473,82
Odpisy aktualizujące wartości należności	637 687,52	509 905,87
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	9 460 782,02	13 408 379,69

6.6. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
Produkcja niezakończona	28 883 287,96	7 274 290,83
Produkty gotowe	21 250 654,83	47 888 215,70
Towary	59 691 022,03	75 814 552,17
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	109 824 964,82	130 977 058,70
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-160 114,26	-175 005,12
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	109 664 850,56	130 802 053,58

Zgodnie z podpisaną przez Unigo Sp. z o.o. umową kredytową, jednym z zabezpieczeń kredytu jest umowna hipoteka łączna do kwoty 200% kredytu, ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. Wartość zapasów na dzień 30.06.2016 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie powyższego kredytu wynosiła 46 644 846,57 zł, natomiast saldo zabezpieczonego kredytu na dzień bilansowy wynosiło 0,00 zł. Maksymalny dostępny limit zaangażowania wyżej wymienionego kredytu budowlanego wynosi 57 540 000 zł.

6.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-06-2016		31-12-2015	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	6 258 921,67	x	16 171 347,40
RAZEM	x	6 258 921,67	x	16 171 347,40

6.8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

DŁUGOTERMINOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	7 128,80	25 241,82
- koszty obligacji	-	17 221,92
- inne	7 128,80	8 019,90
RAZEM	7 128,80	25 241,82

KRÓTKOTERMINOWE

	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	293 621,25	312 624,31
- pozostałe koszty	288 698,68	208 094,00
- ubezpieczenie pojazdów	4 922,57	1 196,87
- koszty obligacji	68 888,64	103 333,44
- projekt reklamowy		
- dzierżawa		
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	1 003 501,84	1 086 682,47
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonym nad należnym	1 003 501,84	1 086 682,47
RAZEM	1 366 011,73	1 399 306,78

6.9. POŻYCZKI UDZIELONE

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 30.06.2016
Dwunastka S.K.A.	08.02.2016	20 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2016	1 538,42 zł
Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A.	pożyczki udzielane od 02.06.2015 do 30.09.2015	4 163 885,92 zł	WIBOR 1M+ marża	do 31.12.2017	4 315 618,43 zł
Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp. Komandytowa	pożyczki udzielane od 31.08.2015 do 26.02.2016	28 620 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	01.05.2018	20 889 896,98 zł
Kampus Technologiczny S.K.A.	29.02.2016	136 075,63 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	115 102,16 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary S.K.	pożyczki udzielane od 24.11.2014 do 14.10.2015	2 565 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017 dla wszystkich pożyczek	1 965 317,75 zł
MD INWESTYCJE Sp. z o.o.	13.03.2015	30 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	32 345,67 zł
MD Inwestycje Sp. z o.o. P1 S.K.A.	30.09.2015	3 149 581,85 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2017	3 327 773,94 zł
Monday Malta S.P.K.	09.05.2016	20 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2016	505,56 zł
Monday Management Sp. z o.o. S.K.A.	15.01.2016	500 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2016	204 010,39 zł
Monday Sołacz Sp. z o.o.	16.12.2015	285 329,46 zł	WIBOR 1M+ marża	31.08.2016	293 394,42 zł
Murapol Wola House Sp. z o.o.	pożyczki udzielane od 31.08.2015 do 26.02.2016	27 221 502,68 zł	WIBOR 1M+ marża	01.12.2016	13 728 491,61 zł
Strzeszyn S.K.A.	29.02.2016	50 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.12.2016	31 811,22 zł
				Razem	44 905 806,55 zł

6.10. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 30-06-2015 r. wynosił 6 675 000 zł i był podzielony na 66 750 000 akcji zwykłych na okaziciela:

-31 750 000 serii A

-35 000 000 serii B

o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. na dzień bilansowy byli:

- Unibep Spółka Akcyjna – będąca w posiadaniu 65.170.000 akcji stanowiących 97,63 % w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji

- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu – będący w posiadaniu 1.580.000 akcji stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji.

Kapitał zapasowy z nadwyżki sprzedaży/emisji akcji powyżej ceny nominalnej w wysokości 51 551 517,20 zł dotyczy spółki Unidevelopment powstał w wyniku emisji akcji Spółki na objęcie udziałów G81 sp.zo.o. i GN Inwest Sp. z o.o. 52.800.000,00 oraz pokrycia straty 1.248.482,80zł.

6.11. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
DŁUGOTERMINOWE	37 469 063,06	50 377 998,21
zobowiązania z tytułu kredytów	19 232,56	
zobowiązania z tytułu pożyczek	30 273 215,93	29 998 413,73
zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	67 294,20	76 570,72
zobowiązania z tytułu obligacji	7 109 320,37	20 303 013,76
KRÓTKOTERMINOWE	33 453 082,60	8 940 151,66
zobowiązania z tytułu kredytów	8 835 083,52	-
zobowiązania z tytułu pożyczek	4 211 650,80	8 910 458,98
zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26 247,39	29 692,68
zobowiązania z tytułu obligacji	20 380 100,89	
RAZEM	70 922 145,66	59 318 149,87

6.12. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	2016-06-30	2015-12-31
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	8 707 750,56	3 552 617,76
- świadczenia pracownicze	1 002 498,00	384 749,00
- naprawy gwarancyjne	860 000,00	0,00
- koszty podwykonawców	5 607 376,31	3 130 868,76
- zobowiązania	871 061,51	0,00
- koszty pozostałe	366 814,74	37 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	368 758,38	8 223 623,74
- świadczenia pracownicze	136 847,93	862 817,47
- naprawy gwarancyjne	0,00	860 000,00
- koszty podwykonawców	0,00	5 262 930,02
- zobowiązania	4 307,00	871 061,51
- koszty pozostałe	227 603,45	366 814,74
b) wykorzystanie (z tytułu)	2 669 501,19	3 068 490,94
- świadczenia pracownicze	516 000,00	245 068,47
- naprawy gwarancyjne	5 059,00	0,00
- koszty podwykonawców	1 279 045,11	2 786 422,47
- zobowiązania	370 714,08	0,00
- koszty pozostałe	224 868,26	37 000,00
- zmniejszenie dotyczące zbycia spółki zależnej	273 814,74	
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	6 407 007,75	8 707 750,56

- świadczenia pracownicze	623 345,93	1 002 498,00
- naprawy gwarancyjne	854 941,00	860 000,00
- koszty podwykonawców	4 328 331,20	5 607 376,31
- zobowiązania	504 654,43	871 061,51
- koszty pozostałe	95 735,19	366 814,74

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE

	30-06-2016	31-12-2015
NA POCZĄTEK OKRESU	575,00	378,00
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	575,00	378,00
a) zwiększenia (z tytułu)	-	197,00
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	197,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE		
NA KONIEC OKRESU	575,00	575,00
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	575,00	575,00

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU

	30-06-2016	31-12-2015
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	22 718,00	8 913,00
- odprawy emerytalne	19 780,00	7 345,00
- odprawy rentowe	2 938,00	1 568,00
a) zwiększenia (z tytułu)	-	13 805,00
- odprawy emerytalne	-	12435,00
- odprawy rentowe	-	1 370,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	22 718,00	22 718,00
- odprawy emerytalne	19 780,00	19 780,00
- odprawy rentowe	2 938,00	2 938,00

6.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2016-06-30	2015-12-31
- z tytułu dostaw i usług	11 041 944,74	11 659 423,37
- z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń	578 007,33	1 665 895,77
- z tytułu wynagrodzeń	168,97	1 091,86
- zaliczki otrzymane na dostawy	18 450 000,00	12 546 000,00
- inne, w tym:	60 473,89	155 151,01
- z tytułu nadwyżki VAT	7 475,46	128 635,00
RAZEM	30 130 594,93	26 027 562,01

6.14. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

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

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2015	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2016
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 025 791,00		379 152,07	646 638,93
Kontrakty - rezerwa na straty podatkowe	5 333 395,96	13 622 172,36		18 955 568,32
Korekty konsolidacyjne zapasów	7 265 044,56	1 172 965,04		8 438 009,60
Wyceny i odsetki od kredytów i pożyczek	1 116 394,93		238 849,08	877 545,85
Inne koszty- nabycie udziałów, koszty sprzedaży,	416 518,60	27 154,67		443 673,27
Na naprawy gwarancyjne	522 500,00	260 000,00		782 500,00
Dyskonto	0,00	481 400,87		481 400,87
Na zobowiązania	577 714,08		577 714,08	0,00
Odpis aktualizujący zapas	0,00	160 114,26		160 114,26
Suma ujemnych różnic przejściowych	16 257 359,13	15 723 807,20	1 195 715,23	30 785 451,11
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	3 088 898	2 987 523	227 186	5 849 238

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2015	zwiększenia	zmniejszenia	30-06-2016
Leasing (wartość netto środków trwałych- zobowiązanie z tytułu leasingu)	9 594,40		144,81	9 449,59
Dyskonto zobowiązań	0,00		0,00	0,00
Odsetki nieotrzymane	1 413,65	824 499,10		825 912,75
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	6 967 190,26	5 581 709,24		12 548 899,50

Koszty finansowania zewnętrznego	0,00		0,00	0,00
Wycena kredytów, pożyczek i obligacji	218 176,80	301 552,62		519 729,42
Wycena nieruchomości inwestycyjnej*	9 960 701,69		9 960 701,69	0,00
Suma dodatnich różnic przejściowych	17 157 076,80	6 707 760,96	9 960 846,50	13 903 991,26
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	3 259 845	1 274 475	1 892 561	2 641 758

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-30.06.2016	01.01-30.06.2015
Bieżący podatek dochodowy	1 266 034,00	220 344,00
Dotyczący roku obrotowego		
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	1 174 989,00	-1 510 193,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-3 378 425,00	-1 510 193,00
Korekty konsolidacyjne dotyczące połączeń	4 553 414,00	
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	2 441 023,00	- 1 289 849,00

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia mogą być przedmiotem kontroli przez organy podatkowe albo inne organy, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości podatkowe są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą. W takich warunkach ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie większe niż w innych krajach o ustabilizowanych systemach podatkowych.

6.15. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	2016-06-30	2015-12-31
Planowane przychody z bieżących projektów	34 382 000,00	34 382 000,00
Planowane koszty z bieżących projektów	30 923 364,00	29 745 046,00

Planowana marża na bieżących projektach	3 458 636,00	4 636 954,00
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	25 480 808,95	10 589 655,30
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	22 917 582,75	9 161 482,21
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	2 563 226,20	1 428 173,09
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	895 409,80	3 208 780,91
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	25,89%	69,20%

Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów

Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	25 480 809,00	10 589 655,30
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę		
- w tym dotyczące planowanej straty		
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.19.2)		

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

6.16. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-06-2016	31-12-2015
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	-	-
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	-	-
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	-	-
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	-	-
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	3 209 996,40	2 664 575,21
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	1 083 153,51	916 827,24
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	4 293 149,91	3 581 402,45

STAN NA DZIEŃ

	2016-06-30	2015-12-31
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców		
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	727 303,67	556 543,36
DYSKONTO	727 303,67	556 543,36

6.17. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	31-12-2015
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	3 622 321,61	14 401 461,78
- zaliczki otrzymane na działalność deweloperską	3 622 321,61	14 401 461,78

Długoterminowe przychody przyszłych okresów nie wystąpiły na 30-06-2016 oraz 31-12-2015.

6.18. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

Grupa działa w obszarze jednego segmentu deweloperskiego obejmującej sprzedaż mieszkań, lokali usługowych i nieruchomości komercyjnych oraz obsługi deweloperskiej. Swoją działalność prowadzi na terytorium kraju. W roku 2016 sprzedaż do jednego kontrahenta nie przekroczyła 10% przychodów.

6.19. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	30-06-2015
a) kraj	54 168 084,91	24 707 401,75
- sprzedaż deweloperska	46 244 618,26	19 412 038,45
- sprzedaż towarów	6 008 902,42	4 560 322,30
- inwestorstwo zastępcze	556 248,66	
- sprzedaż pozostała	1 358 315,57	735 041,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	54 168 084,91	24 707 401,75

GRUPA W 2016 ROKU ORAZ W 2015 ROKU NIE OSIĄGNĘŁA PRZYCHODÓW OD ŻADNEGO Z KLIENTÓW Z TYTUŁU TRANSAKCJI ZEWNĘTRZNYCH PRZEKRACZAJĄCYCH 10 % PRZYCHODÓW ŁĄCZNYCH.

6.20. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	30-06-2015
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	50 248,78	-
b) dotacje	-	-
c) pozostałe, w tym:	983 357,57	466 840,51
- rozwiązane odpisy aktualizujące	926 251,19	244 360,46
- wycena nieruchomości inwestycyjnej		
- kary i odszkodowania	31 455,95	132 230,40

- inne	25 650,43	90 249,65
RAZEM	1 033 606,35	466 840,51

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

STAN NA DZIEŃ

	30-06-2016	30-06-2015
a) Strata ze zbycia niefinansowanych aktywów trwałych	69 050,78	
b) aktualizacja aktywów niefinansowanych	155 436,81	11 212,77
- odpisy aktualizacyjne należności	133 313,91	11 212,77
- odpisy aktualizacyjne zapasy	22 122,90	
- odpis wierzytelności nieściągalnych		
c) pozostałe, w tym	56 551,82	18 079,21
- kary	4 661,26	
- rezerwy na zobowiązania	4 307,00	
- szkody na składnikach majątku i odszkodowania	5 212,46	
- przekazanie darowizny		
- składki członkowskie	8 540,00	18 040,00
- inne	33 831,10	39,21
RAZEM	281 039,41	29 291,98

6.20. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	30-06-2015
a) z tytułu odsetek w tym:	1 558 640,05	1 355 881,78
- odsetki od udzielonych pożyczek	1 585 510,89	-
- odsetki wekslowe		
- odsetki od lokat	59 104,84	15 143,01
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	-124 191,85	1 248 798,84
- odsetki od środków na rachunkach bankowych	-	774,32
- pozostałe	38 216,17	1431,65
- odsetki od obligacji	-	89 733,96
b) inne przychody finansowe	2 243 287,21	1,90
- zysk ze sprzedaży finansowych aktywów trwałych	2 243 287,21	1,90
RAZEM	3 801 927,26	1 355 883,68

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-06-2016	30-06-2015
a) z tytułu odsetek w tym:	1 948 080,29	1 669 008,27
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	1 863 624,20	923 453,48
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	7 804,73	543 057,04
- odsetki od leasingu	1 659,20	1 902,41
- dyskonto kaucji	91 130,13	191 183,80
- pozostałe	-16 137,97	9 411,54
b) inne koszty finansowe	238 523,79	12 078,30
- prowizje	8 679,84	12 078,30
- strata ze sprzedaży finansowych aktywów trwałych	228 169,00	0,00
- pozostałe	1 674,95	
RAZEM	2 186 604,08	1 681 086,57

6.21. ZYSK (STRATA) JEDNĄ AKCJĘ

Dochody całkowite na jedną akcję

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.06.2016.	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2016-30.06.2016	66 750 000
Ilość akcji zwykłych rozładniających	
Ilość akcji ogółem	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji ogółem	66 750 000
Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2015.	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2015-31.12.2015	66 750 000
Ilość akcji zwykłych rozładniających	
Ilość akcji ogółem	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji ogółem	66 750 000

6.22. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA/AKTYWA TRWAŁE SPRZEDANE

W 2015 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

Informacje dodatkowe dotyczące sprzedanych aktywów trwałych:

W dniu 12 maja 2016 r. pomiędzy UNIDEVELOPMENT S.A. (Sprzedający), a MURAPOL Projekt sp. z o.o. PP sp. k. (Kupujący), przy udziale UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (UNIDE FIZ) i WOLA HOUSE sp. z o.o. (WOLA HOUSE) została zawarta umowa sprzedaży wszystkich udziałów w WOLA HOUSE (Umowa) wraz z subrogacją zobowiązań spółki WOLA HOUSE.

Na podstawie Umowy Kupujący nabył wszystkie udziały w WOLA HOUSE. W ramach rozliczenia transakcji uzyskane wpływy zostaną rozdysponowane pomiędzy Sprzedającego oraz UNIDE FIZ w związku z rozliczeniem pożyczek udzielonych przez ten podmiot na rzecz WOLA HOUSE na zasadach określonych w treści Umowy. Przeniesienie prawa własności udziałów na rzecz Kupującego nastąpiło w dniu zawarcia Umowy. Umowa nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych. Pozostałe istotne warunki Umowy nie odbiegają jednocześnie od warunków standardowych dla tego typu transakcji.

WOLA HOUSE jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu o powierzchni ok. 0,56 ha zlokalizowanej w Warszawie przy Al. Prymasa Tysiąclecia (Nieruchomość). Pierwotnie na Nieruchomości WOLA HOUSE miała samodzielnie realizować inwestycję w postaci budowy budynku biurowego. Do dnia zawarcia Umowy nie została rozpoczęta realizacja prac budowlanych w ramach projektu. Ze względu na to, że realizacja ww. inwestycji odbiega od aktualnej koncepcji rozwoju działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej UNIBEP na rynku warszawskim, podjęta została decyzja o rezygnacji z jej realizacji i sprzedaży udziałów w Wola House podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej UNIBEP.

Umowa została zawarta w wykonaniu postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w WOLA HOUSE, udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A Nr 1015/2016 sporządzonym w dniu 05 lutego 2016 roku w przez notariusza Małgorzatę Kędzierską, zawartej pod warunkami zawieszającymi obejmującymi w szczególności uzyskanie decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę dotyczącego Nieruchomości zgodnego z uzgodnionymi parametrami, zmiany celu użytkowania wieczystego Nieruchomości zgodnie z ustalonymi parametrami, posiadanie przez Wola House statusu użytkownika wieczystego całości Nieruchomości, zapewnienie dostępu Nieruchomości do odpowiedniej infrastruktury oraz przekazanie Kupującemu kompletu dokumentacji dotyczącej pozwolenia na budowę o uzgodnionych parametrach, przy czym ostatnie warunki zawieszające zostały spełnione w dniu zawarcia Umowy. (RB nr 12/2016)

Grupa Unidevelopment poniosła stratę na sprzedaży udziałów w wysokości 402 056,10 zł.

6.23. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Informacje o zmianach w strukturze w Grupie Unidevelopment zawarte są również w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy za I półrocze 2016 roku

W dniu 05.01.2016 Unidevelopment S.A. nabyła akcje zwykłe z nowej emisji w Monday Development S.A. z siedzibą w Poznaniu. W wyniku tego połączenia Unidevelopment S.A. posiada 10.000.000 akcji o wartości 1.400.000,00 zł. co stanowi 92,69% kapitału własnego nabytej spółki. Akcje objęto w formie gotówkowej. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development S.A. jest działalność developerska.

WSTĘPNE ROZLICZENIE POŁĄCZENIA MONDAY DEVELOPMENT S.A.

Jednostka przejmująca	UNIDEVELOPMENT S.A.
Jednostka przejmowana	MONDAY DEVELOPMENT S.A.
Dzień przejęcia kontroli	05.01.2016
Lp. Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia
AKTYWA	
I. Rzeczowe aktywa trwałe	-
II. Pozostałe aktywa trwałe	-
III. Zapasy	-
IV. Należności	322 935,29
IV. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 131,67
V. Pozostałe aktywa obrotowe	4 416 882,00
AKTYWA RAZEM	4 768 948,96
ZOBOWIĄZANIA	
I. Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	12 150 563,39
II. Przychody przyszłych okresów	-
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	12 150 563,39
Nabyty udział w kapitale własnym %	92,69
CENA NABYCIA	1 400 000,00
Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	- 539 596,01
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	
Wartość firmy	8 242 018,42
Zysk z tytułu okazynego nabycia	

Od dnia przejęcia kontroli do dnia 30.06.2016 roku Monday Development S.A. wykazywała przychody ze sprzedaży w wysokości 473tys.zł. i osiągnęła zysk netto w wysokości 364tys.zł.

6.24. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

	30-06-2016	31-12-2015
Stan na początek okresu	2 325 000,00 zł	2 325 000,00 zł
Objęcie wkładów	7 570 000,00 zł	6 570 000,00 zł
Udział w zyskach/stratach bieżących	216 586,16 zł	765 476,53 zł
Udział w zyskach/ stratach- lata ubiegłe	625 324,96 zł	-140 151,57 zł
Stan na koniec okresu	10 736 911,12 zł	9 520 324,96 zł

Wykaz podmiotów stowarzyszonych na dzień 30.06.2016

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w zyskach lub stratach w spółce komandytowej/kapitale zakładowym w spółce z o.o.	
		30-06-2016	31-12-2015
Junimex Development 7 sp. zo.o. S.K.	Warszawa	98,00	98,00
Junimex Development 7 sp. zo.o.	Warszawa	50,00	50,00
Smart City sp. zo.o. S.K.	Warszawa	50,00	50,00

6.25. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności		Zobowiązania	
	30-06-2016	31-12-2015	30-06-2016	31-12-2015
Transakcje między jednostkami powiązanymi	6 388 908,20	2 567 063,82	6 388 908,20	2 386 394,03

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych	
	30-06-2016	31-12-2015
Transakcje między jednostkami powiązanymi	212 086 808,44	271 005 228,64

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone	
	30-06-2016	31-12-2015
Transakcje między jednostkami powiązanymi	51 794 081,51	56 301 850,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	30-06-2016	31-12-2015
Transakcje między jednostkami powiązanymi	105 849 453,53	115 173 723,86

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	30-06-2016	30-06-2015	30-06-2016	30-06-2015
Transakcje między jednostkami powiązanymi	4 380 725,91	4 780 586,82	839 335,85	2 367 286,54

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody netto ze sprzedaży produktów		Koszty netto ze sprzedaży produktów	
	30-06-2016	30-06-2015	30-06-2016	30-06-2015
Transakcje między jednostkami powiązanymi	4 188 063,15	3 376 583,59	4 015 777,35	1 157 701,16

WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszty sprzedaży	
	30-06-2016	30-06-2015
Transakcje między jednostkami powiązаныmi	13 054,01	766 160,89

6.26. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

Zarząd GRUPY UNIDEVELOPMENT reprezentuje Zarząd Spółki dominującej UNIDEVELOPMENT S.A.

Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Zarząd Spółki składa się z trzech osób.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

Zbigniew Tadeusz Gościcki - Prezes Zarządu,
Miroslaw Jacek Szczepański - Wiceprezes Zarządu.
Mariusz Przystupa - Członek Zarządu

W dniu 8 kwietnia 2016 roku Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 14/2016 rozszerzającą skład Zarządu Unidevelopment S.A. począwszy od zakończenia I kadencji Zarządu Spółki, który będzie składał się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu oraz Członka Zarządu.

Ponadto, w dniu 8 kwietnia 2016 Rada Nadzorcza podjęła Uchwały nr 15/2016, 16/2016 oraz 17/2016 powołujące odpowiednio Pana Zbigniewa Tadeusza Gościckiego na Prezesa Zarządu, Pana Mirosława Szczepańskiego na Wiceprezesa Zarządu i Pana Mariusza Przystupę na Członka Zarządu Unidevelopment S.A. II Kadencji.

Okres sprawowania wszystkich powyższych funkcji w Zarządzie II Kadencji Emitenta wynosi 3 (trzy) lata i rozpoczyna się od dnia 22 maja 2016 r.

Na dzień 30.06.2016 skład Rady Nadzorczej jest następujący:

Bożena Lachocka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Jan Mikołuszko – Członek Rady Nadzorczej
Leszek Marek Gołąbicki – Członek Rady Nadzorczej
Artur Lebidziński- Członek Rady Nadzorczej- Powołany Uchwałą nr 20/2016 z 31 maja 2016.

6.27. WYNAGRODZENIA WYPŁACONE CZŁONKOWI ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W 2016 ROKU

Łączną wartość krótkoterminowych świadczeń pracowniczych dotyczących kluczowego personelu Spółki za okres 01.01.2016 do 30.06.2016 przedstawia poniższe zestawienie.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychód	Nagroda	Premia za zysk	Inne	Razem
Wynagrodzenia Zarządu	492 977,08	25 000,00	146 042,64		664 019,72
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	72 000,00				72 000,00
Wynagrodzenia osób spokrewnionych w Zarządzie i Radą Nadzorczą	119 078,15	30 000,00		3 191,24	152 269,39
Razem	684 055,23	55 000,00	146 042,64	3 191,24	888 289,11

6.28. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

	2016-06-30	2015-12-31
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	44 547 435,21	20 492 000,00
Od jednostek powiązanych	44 547 435,21	20 492 000,00
- poręczenie spłaty	44 547 435,21	20 492 000,00
Od pozostałych jednostek	-	-
	2015-06-30	2015-12-31
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	88 738 271,78	59 685 475,48
Na rzecz jednostek powiązanych	84 738 271,78	58 271 600,00
- udzielone gwarancje	14 857 717,70	
- udzielone poręczenia	69 880 554,08	58 271 600,00
Na rzecz pozostałych jednostek	2 000 000,00	1 413 875,48
- udzielone poręczenia	2 000 000,00	1 413 875,48

Sprawy sporne

SPRAWY SPORNE	PRZEDMIOT POSTĘPOWANIA	STAN NA 19.08.2016	PODMIOT PROWADZĄCY POSTĘPOWANIE
<p>UNIBALATON sp. z o.o.</p> <p>W dniu 21 kwietnia 2015 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie wydało orzeczenie w sprawie z odwołania stowarzyszenia: „Liga Ochrony Fauny i Flory RP” od decyzji Nr 22/Cp/PPd/2014 dotyczącej skablowania linii napowietrznej 110 kV przy ul. Kapelańów AK o uchyleniu zaskarżonej decyzji i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania.</p>	<p>W dniu 18 sierpnia 2015 r. po ponownym rozpoznaniu sprawy przez organ I instancji, została wydana przez Zarząd Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy decyzja nr 14/Cp/PPd/2015 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na skablowaniu linii napowietrznej 110 kV przy ul. Kapelańów AK w Warszawie. Od ww. decyzji w dniu 9 września 2015 r. zostało wniesione odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego przez Stowarzyszenie Liga Ochrony Flory i Fauny RP. W dniu 1 grudnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało decyzję o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji nr 14/Cp/PPd/2015 i nieuwzględnieniu odwołania Stowarzyszenia Liga Ochrony Flory i Fauny RP. Decyzja SKO z dnia 1 grudnia 2015 r. jest ostateczna w administracyjnym toku instancji. W dniu 25 stycznia 2016 r. Stowarzyszenie Liga Ochrony Flory i Fauny RP złożyło skargę do Wojewódzkiego Sądu administracyjnego w Warszawie na decyzję z dnia 1 grudnia 2015 r. wydaną przez SKO. Termin rozprawy przed WSA nie został jeszcze wyznaczony.</p>	W toku	<p>Zewnętrznie - Elżanowski Cherka & Wąsowski Kancelaria Prawna Spółka Komandytowa</p>
<p>UNIDEVELOPMENT S.A.</p> <p>Postępowanie administracyjne przy udziale spółki Unidevelopment S.A. prowadzone jest przed Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy, Urząd Dzielnicy Targówek, Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Targówek. Postępowanie dotyczy nałożenia na spółkę</p>	<p>W dniu 22 czerwca 2015 r. Zarząd Dzielnicy Targówek Miasta Stołecznego Warszawy wydał decyzję wymierzającą Unidevelopment SA administracyjną karę pieniężną za usunięcie bez zezwolenia drzew z nieruchomości przy ul. Goworowskiej 17. Od tej decyzji zostało wniesione odwołanie. Na skutek wniesionego odwołania, decyzją z dnia 18 listopada 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło w</p>	w toku	<p>Zewnętrznie – Drobot, Popławski Radcowie Prawni spółka partnerska</p>

<p>Unidevelopment S.A. administracyjnej kary pieniężnej w wysokości 276 497,43 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych 43/100) za usunięcie bez wymaganego zezwolenia drzew z terenu nieruchomości położonej przy ul. Goworowskiej 17 w Warszawie. Na skutek odwołania od decyzji organu I instancji wniesionego w dniu 13 stycznia 2014 r. decyzja o nałożeniu kary została uchylona i sprawa przekazana została organowi I instancji do ponownego rozpoznania z uwagi na fakt, iż organ I instancji nie wyjaśnił dostatecznie wszystkich okoliczności sprawy, a przede wszystkim nie ustalił bez żadnych wątpliwości, kto dopuścił się wycięcia drzew na przedmiotowej nieruchomości. sygn. akt IV SA/Wa 250/16</p>	<p>całości zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. Powodem uchylecia decyzji było stwierdzenie przez SKO, że organ I instancji wycyzył wysokość administracyjnej kary pieniężnej, przy czym jednocześnie SKO ustaliło, że podmiotem odpowiedzialnym jest Unidevelopment SA. W związku z powyższym - oraz w związku ze zbliżającym się 5-letnim terminem przedawnienia, po którym organ będzie zmuszony umorzyć postępowanie administracyjne - w dniu 23 grudnia 2015 r. została na przedmiotową decyzję wniesiona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W dniu 28 kwietnia 2016 r. w dniu odbyła się rozprawa przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Warszawie, na której była rozpoznawana skarga na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. Sąd oddalił skargę Unidevelopment S.A., uznając że prawidłowe są ustalenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie (i wcześniejszej decyzji Zarząd Dzielnicy Targówek), że za wycięcie drzew bez zezwolenia – co miało miejsce w 2011 r. - ponosi odpowiedzialność spółka Unidevelopment S.A. Od ww. wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w dniu 1 lipca 2016 r. została złożona przez Unidevelopment S.A skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie.</p>		
<p>GN INVEST UDM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.</p> <p>Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie toczy się postępowanie z powództwa nabywcy lokalu mieszkalnego w inwestycji przy ul. Wyścigowej 14 w Warszawie o zapłatę przeciwko GN INVEST UDM Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Sygn. akt: II C 170/15. Wartość przedmiotu sporu: 23.659,00 zł</p>	<p>Spór dotyczy rozliczenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wybudowanego w ramach inwestycji pn. POINT HOUSE w Warszawie. W dniu 7 grudnia 2015 r. odbyła się druga rozprawa. Termin kolejnej nie został jeszcze wyznaczony. Obecnie biegły przygotowuje opinię na okoliczność prawidłowości wyliczenia powierzchni lokalu.</p>	<p>w toku</p>	<p>wewnętrznie</p>
<p>WOLA HOUSE sp. z o.o.</p> <p>Postępowanie toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, na skutek sprzeciwu wniesionego przez (Gminę) Miasto Stołeczne Warszawa (Urząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy) od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 16 listopada 2015 r. dotyczącego ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki o numerze ewidencyjnym 27/2 o powierzchni 4.964 m2 przy Al. Prymasa Tysiąclecia 79 w Warszawie, Sygn. akt: XXV C 116/16. Wartość przedmiotu sporu: 273.814,74 zł</p>	<p>W dniu 16 listopada 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało orzeczenie, w którym ustaliło opłatę roczną dla Wola House sp. z o.o. z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 268.800,60 zł od 1 stycznia 2014 r. W dniu 25 listopada 2015 r. wpłynął do SKO sprzeciw od Gminy Miasto Stołeczne Warszawa dot. orzeczenia SKO z dn. 16 listopada 2015 r. W dniu 6 czerwca 2016 r. odbyła się pierwsza rozprawa. Na ww. rozprawie Sąd postanowił dopuścić dowody z dokumentów zawartych w pismach procesowych stron w tym dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty. Postępowanie zostało odroczone na termin z urzędu.</p>	<p>Postępowanie sądowe jest kontynuowane przez spółkę Wola House sp. z o.o., która na skutek sprzedaży 100 % udziałów przez jedynego wspólnika tj. spółkę Unidevelopment S.A. do podmiotu trzeciego, nie należy już do grupy kapitałowej Unidevelopment. Wyżej opisana transakcja sprzedaży udziałów miała miejsce w dniu 12 maja 2016 r. (RB16/2016). W jej wyniku występuje potencjalne zobowiązanie spółki Unidevelopment S.A. do zapłaty kwoty z tytułu podwyższonej opłaty</p>	

		<p>rocznej za użytkowanie wieczyste działki o numerze ew. 27/2 za okres sprzed dnia zawarcia ww. umowy, w przypadku ustalenia takiej podwyżki przez Sąd Okręgowy w Warszawie (w sprawie o sygn. akt: XXV C 116/16) wobec Wola House sp. z o.o. Zobowiązanie do zapłaty ww. podwyższonej opłaty za użytkowanie wieczyste korzysta z poręczenia do kwoty 2 mln zł, udzielonego przez Unidevelopment S.A. na zabezpieczenie zobowiązań spółki Wola House sp. z o.o. powstałych przed dniem zawarcia ww. umowy i niewskazanych wprost w tej umowie.</p>	
<p>LYKKE SP. Z O.O.</p> <p>Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny wszczęte zostało postępowanie o zapłatę przeciwko LYKKE Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Sygn. akt: II C 1316/16. Wartość przedmiotu sporu: 4.307,00 zł</p>	<p>Spór dotyczy rozliczenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wybudowanego przez pozwaną spółkę, w ramach inwestycji pn. Lykke, przy ul. Berensona 55 w Warszawie. Odpis pozwu został doręczony spółce Lykke sp. z o.o. w dniu 13 lipca br. Termin pierwszej rozprawy został wyznaczony na dzień 30 września 2016 r.</p>	W toku	wewnętrznie
<p>MONDAY PALACZA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SP.K.</p> <p>Przed Sądem Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, I Wydział Cywilny wszczęte zostało postępowanie z powództwa nabywcy lokalu w inwestycji przy ul. Heweliusza 5a/18 w Poznaniu o zapłatę przeciwko Monday Palacza sp. z o.o. sp.k. Sygn. akt: I C 667/16/2. Wartość przedmiotu sporu: 23.000,00 zł</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pozwem z dnia 23 maja 2016 r. powódka domaga się zasądzenia od pozwanej spółki na swoją rzecz kwoty 23.000,- zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Na żądaną kwotę składa się: 2. Pozew został doręczony pozwanej w dniu 3 sierpnia 2016 r. wraz z zobowiązaniem do złożenia odpowiedzi w terminie 14 dni. 3. W odpowiedzi na pozew z dnia 17 sierpnia 2016 r. wniesiono o oddalenie powództwa w całości. 4. Z uwagi na to, że w razie niekorzystnego dla pozwanej rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, przysługiwać mogą jej względem wykonawcy lokalu – spółki UNIBEP S.A., stosowne roszczenia, w odpowiedzi na pozew złożony został w trybie art. 84 k.c. (przyzpozwanie) wniosek o zawiadomienie spółki UNIBEP S.A. o toczącym się procesie i wezwanie UNIBEP S.A. do wzięcia w nim udziału 	<p>W toku</p> <p>Pierwsze posiedzenie sądowe zostało wyznaczone przed Sądem Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, I Wydział Cywilny, ul. Młyńska 1a, na dzień: 9 września 2016 r.</p>	<p>Zewnętrznie - Spółkę reprezentują w niniejszej sprawie radcowie prawni: Arkadiusz Kurkiewicz oraz Jakub Miedziński</p> <p>(Kancelaria Prawna Kurkiewicz, Siejak, Tritt sp.k.</p> <p>pl. Kolegiacki 2, 61-841 Poznań).</p>

6.29. PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY ORAZ LEASINGU OPERACYJNEGO

Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz leasingu operacyjnego obejmują umowy dotyczące wyłącznie najmu.

Na dzień 30-06-2016 UNIDEVELOPMENT S.A. wynajmowała pomieszczenia biurowe oraz magazynowe w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 9 o powierzchni 623,76 m² oraz 15 sztuk miejsc parkingowych. Umowę zawarto z Belise Investments Sp. z o.o.

6.30. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

1. W dniu 24 sierpnia 2016 r. zawarte zostało porozumienie pomiędzy Unidevelopment S.A., spółką Monday Sołacz sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, spółką Monday Development S.A. (spółka zależna od Unidevelopment S.A. oraz wspólnik w spółce Monday Sołacz sp. z o.o.) oraz pozostałymi wspólnikami spółki Monday Sołacz sp. z o.o. będącymi osobami fizycznymi („Porozumienie”). Porozumienie zostało zawarte w związku z decyzją o wycofaniu przez wspólników będących osobami fizycznymi („Wspólnicy”) ze spółki Monday Sołacz sp. z o.o. („Spółka”) wszystkich posiadanych przez nich aktywów pieniężnych uprzednio wpłaconych do Spółki, poprzez umorzenie udziałów posiadanych przez tych wspólników w Spółce. Ww. transakcja wycofania aktywów będzie przebiegać w drodze uprzedniego podwyższenia kapitału zakładowego w Spółce a następnie umorzenia udziałów przysługujących Wspólnikom w Spółce i związanego z tym umorzeniem – obniżenia kapitału zakładowego. Nowopowstałe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki zostaną objęte w całości przez Monday Development S.A., a tym samym Monday Development S.A. stanie się jedynym wspólnikiem Spółki. Wypłata wynagrodzenia za umorzone udziały w łącznej kwocie 4.560.000,00 zł nastąpi ze środków pochodzących z nadwyżki ponad wartość nominalną udziałów wniesionych przez Wspólników do Spółki, przy czym uzyskane w ten sposób kwoty pieniężne zostaną przeznaczone przez Wspólników na zakup lokali w inwestycji realizowanej przez Spółkę. Zabezpieczeniem zapłaty na rzecz Wspólników ww. wynagrodzenia za umorzenie udziałów w Spółce lub też zapłaty kwoty agio na wypadek, gdyby do umorzenia udziałów w Spółce nie doszło z przyczyn niezależnych od Wspólników jest podanie się egzekucji w trybie art. 777 ust 1 pkt 4 KPC do kwoty wynagrodzenia przez Spółkę, Monday Development S.A. oraz Unidevelopment S.A..

2. UNIDEVELOPMENT S.A. w dniu 20 lipca 2016 roku podpisał umowę pożyczki, w której Pożyczkodawcą jest spółka Unibep S.A. (podmiot posiadający 97,63% akcji Unidevelopment S.A.), natomiast wartość pożyczki wynosi 30.000.000 zł z terminem spłaty do dnia 30 czerwca 2019 roku. Środki z uzyskanej pożyczki zostaną wykorzystane na zwiększenie kapitału obrotowego Grupy Unidevelopment, który zostanie przeznaczony na finansowanie projektów, zakup nowych gruntów oraz refinansowanie obecnego zadłużenia.

3. W dniu 8 sierpnia 2016 roku spółka zależna od Unidevelopment S.A. (posiadająca 100% udziałów) tj. Szczęśliwicka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. (Bank) umowę kredytową (Umowa) na mocy, której Bank udzielił Spółce Szczęśliwicka nieodnawialnego kredytu budowlanego w maksymalnej wysokości ok. 89 mln zł (Kredyt Deweloperski) oraz rewolwingowego kredytu VAT w maksymalnej wysokości 5 mln zł (KredytVAT).

Kredyt Deweloperski udzielony został Spółce Szczęśliwicka sp. z o.o. z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie do 70% kosztów inwestycji deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym w Warszawie przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. Kredyt VAT został z kolei udzielony ww. spółce z przeznaczeniem na zapłatę lub refinansowanie podatku VAT związanego z kosztami ww. projektu oraz na zapłatę podatku VAT do urzędu skarbowego, należnego w związku z otrzymanymi od nabywców wpłatami na poczet ceny sprzedaży na podstawie przedwstępnych umów sprzedaży. Termin spłaty w odniesieniu do Kredytu Deweloperskiego, został ustalony, jako najwcześniejsza z poniższych dat: (i) dzień przypadający dwanaście miesięcy po dacie zakończenia budowy, (ii) dzień przypadający trzydzieści miesięcy po dacie pierwszej wypłaty Kredytu Deweloperskiego, (iii) dzień przypadający trzydzieści sześć miesięcy po dacie zawarcia Umowy, tj. 8 sierpnia 2019 roku. Natomiast w odniesieniu do Kredytu VAT, termin spłaty został ustalony, jako najwcześniejsza z poniższych dat: (i) dzień przypadający sześć miesięcy po dacie zakończenia budowy, (ii) dzień przypadający dwadzieścia cztery miesiące po dacie pierwszej wypłaty Kredytu Deweloperskiego, (iii) dzień przypadający trzydzieści miesięcy po dacie zawarcia Umowy, tj. 8 lutego 2019 roku.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku wynikających z Umowy z tytułu udzielonych kredytów są w szczególności: mająca najwyższe pierwszeństwo, z zastrzeżeniem zwolnienia dozwolonego zabezpieczenia, umowna hipoteka do kwoty stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie Umowy kwoty kredytów na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.; mający najwyższe pierwszeństwo zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150 % maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie Umowy kwoty kredytów oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Spółki Szczęśliwicka; mające najwyższe pierwszeństwo zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150 % maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie Umowy kwoty kredytów oraz zastawy finansowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych Spółki Szczęśliwicka prowadzonych przez Bank. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od standardowych postanowień dla tego typu umów.

4. W nawiązaniu do powyższej umowy kredytowej z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej w Warszawie, w dniu 11 sierpnia 2016 r. została zawarta umowa na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (Umowa).

Zamawiającym jest spółka należąca do grupy kapitałowej tj. Szczęśliwicka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Zamawiający), zaś generalnym wykonawcą jest UNIBEP S.A. („Generalny Wykonawca”).

Przedmiotem Umowy jest kompleksowe wykonanie przez Generalnego Wykonawcę na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Szczęśliwickiej/Bitwy Warszawskiej 1920 r. inwestycji, obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz garażem podziemnym. W budynku o wysokości 7 kondygnacji znajdzie się 313 lokali mieszkalnych, 9 lokali usługowych oraz 302 miejsca w garażu podziemnym i 9 zewnętrznych miejsc postojowych. (Inwestycja).

Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na III kwartał 2016 r., zaś zakończenia na I kwartał 2018 roku.

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu w/w Umowy ma charakter ryczałtowy i wynosi ok. 70 mln zł netto.

Umowa zastrzega obowiązek zapłaty kar umownych przez Generalnego Wykonawcę na rzecz Zamawiającego m.in. za zwłokę w realizacji przedmiotu Umowy lub w razie odstąpienia od Umowy. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia przy tym Zamawiającego prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych do wartości pełnej szkody na zasadach ogólnych.

Organizacja procesu sprzedaży inwestycji należy do Emitenta. Pozostałe warunki Umowy, w tym w zakresie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

6.31. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2015-06-30	2015-12-31
Pracownicy umysłowi	46	34
Pracownicy fizyczni	-	-
RAZEM	46	34

6.32. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMÓW Z PODMIOTAMI UPRAWNIONYMI DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W roku 2016 dokonano wyboru PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzycka 6/1B do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych grupy UNIDEVELOPMENT

7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2015 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 31 maja 2016 roku.

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

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 25.08.2016

Sporządziła:	ZARZĄD UNIDEVELOPMENT S.A.		
Zastępca Głównej Księgowej	Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Członek Zarządu
Wiesława Skiepkó	Zbigniew Tadeusz Gościcki	Mirosław Jacek Szczepański	Mariusz Przystupa

Warszawa 25-08-2016