

Grupa UNIBEP

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

	NOTA	31-12-2013	31-12-2012
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	6.1	65 496 901,21	56 528 020,99
Wartości niematerialne	6.2	6 521 186,16	6 553 984,37
Środki trwałe w budowie	6.1	504 126,49	1 407 376,23
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe		100,00	100,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		2 290 396,40	2 299 903,88
Inne długoterminowe aktywa finansowe		1 703 170,66	1 307 704,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	17 619 530,73	16 072 527,75
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.18	16 805 231,00	16 539 507,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6.3	1 916 572,30	2 065 778,74
Nieruchomość inwestycyjna	6.4	22 064 000,00	-
Pożyczki udzielone	6.10	8 563 127,88	3 538 713,35
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.9	1 426 269,97	913 894,00
Aktywa trwałe razem		144 910 612,80	107 227 510,31
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.7	109 832 560,73	118 424 553,39
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.5	153 047 767,95	159 596 247,40
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	21 893 315,25	19 263 951,86
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.19	22 459 733,26	114 339 383,89
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		47 165,00	8 681 880,31
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		2 120 685,69	166 116,37
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	90 512 551,39	36 562 492,72
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.9	5 004 022,36	5 532 500,54
Pożyczki udzielone	6.10	4 265 429,93	10 018 145,32
Aktywa obrotowe razem		409 183 231,56	472 585 271,80
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-
AKTYWA RAZEM		554 093 844,36	579 812 782,11

Sporz.:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

	NOTA	31-12-2013	31-12-2012
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.11	3 442 016,40	3 402 168,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		577,08	873,98
Pozostałe kapitały		157 858 343,83	154 935 829,83
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		59 214 056,22	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane		19 349 588,67	10 845 196,00
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		180 650 525,98	169 184 068,21
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		5 169 650,42	2 683 395,69
Kapitał własny ogółem		185 820 176,40	171 867 463,90
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.14	34 321 234,72	23 512 820,50
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.16	739 667,00	676 916,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.18	10 508 320,00	11 458 302,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	28 515 506,27	25 422 051,41
Przychody przyszłych okresów	6.21	554 181,44	557 607,19
Zobowiązania długoterminowe razem		74 638 909,43	61 627 697,10
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.17	163 692 850,56	151 860 798,69
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.20	25 438 772,71	18 289 612,57
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	6.19	14 750 790,03	18 218 848,14
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.14	33 106 965,72	106 616 020,24
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 277 332,56	664 400,40
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.16	48 720 237,74	47 454 919,48
Przychody przyszłych okresów	6.21	3 647 809,21	3 213 021,59
Zobowiązania krótkoterminowe razem		293 634 758,53	346 317 621,11
PASYWA RAZEM		554 093 844,36	579 812 782,11
Wartość księgowa		180 650 525,98	169 184 068,21
Liczba akcji		34 420 164	34 021 684
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)		5,25	4,97

Sporz.:

Bielsk Podlaski 19-03-2014

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
		31-12-2013	31-12-2012
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.23	890 356 288,86	833 540 790,60
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.23	30 191 366,48	4 279 963,30
Przychody ze sprzedaży ogółem		920 547 655,34	837 820 753,90
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	6.24	832 035 817,83	784 315 638,53
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		30 202 630,09	4 066 400,10
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		58 309 207,42	49 438 715,27
Koszty sprzedaży		4 460 250,16	4 668 620,87
Koszty zarządu		26 444 908,98	26 545 579,89
Pozostałe przychody operacyjne	6.25	9 967 968,08	8 139 451,35
Pozostałe koszty operacyjne	6.25	9 276 093,12	6 154 049,60
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		28 095 923,24	20 209 916,26
Przychody finansowe	6.26	5 261 889,71	4 449 380,65
Koszty finansowe	6.26	10 250 924,03	9 248 305,65
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-9 507,48	-11 423,06
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		23 097 381,44	15 399 568,20
Podatek dochodowy	6.18	6 885 966,32	-1 271 806,32
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		16 211 415,12	16 671 374,52
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			-
Zysk (strata) netto		16 211 415,12	16 671 374,52

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	2013-12-31	2012-12-31
Zysk (strata) netto	16 211 415,12	16 671 374,52
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-312,53	203,30
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	2 053 500,07	-
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	19 220,00	-144 076,00
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	- 393 816,00	27 374,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	1 678 591,54	- 116 498,70
Całkowite dochody ogółem	17 890 006,66	16 554 875,82
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	16 211 415,12	16 671 374,52
udziały niesprawujące kontroli	13 640 878,42	16 779 139,95
Zysk/strata netto, z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	2 570 536,70	- 107 765,43
akcjonariuszom jednostki dominującej	16 211 415,12	16 671 374,52
udziały niesprawujące kontroli	13 640 878,42	16 779 139,95
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	2 570 536,70	- 107 765,43
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,40	0,49
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,39	0,49
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	17 890 006,66	16 554 875,82
udziały niesprawujące kontroli	15 319 485,59	16 662 638,62
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	2 570 521,07	- 107 762,80
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,45	0,49
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,44	0,48

Sporz.:

Bielsk Podlaski 19-03-2014

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2013r.	3 402 168,40	873,98	1 360 352,81	-137 962,00	94 286 948,00	59 426 491,02	-5 933 943,95	16 779 139,95	169 184 068,21	2 683 395,69	171 867 463,90
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							16 779 139,95	-16 779 139,95	-		-
- podział wyniku na kapitał zapasowy					362 044,73	-1 248 482,80	886 438,07		-		-
- podział wyniku na dywidendę							-4 102 765,44		-4 102 765,44		-4 102 765,44
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną							-1 918 783,66		-1 918 783,66	-84 266,34	-2 003 050,00
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			1 094 000,00						1 094 000,00		1 094 000,00
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	39 848,00		-1 283 506,81		1 283 506,81	1 036 048,00			1 075 896,00		1 075 896,00
- korekta wyniku w spółkach zależnych							-1 374,72		-1 374,72		-1 374,72
- dochody całkowite		-296,90		1 678 904,07					15 319 485,59	2 570 521,07	17 890 006,66
31 GRUDNIA 2013r.	3 442 016,40	577,08	1 170 846,00	1 540 942,07	95 932 499,54	59 214 056,22	5 708 710,25	13 640 878,42	180 650 525,98	5 169 650,42	185 820 176,40

Sporz.:

Bielsk Podlaski 19-03-2014

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej								Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane					
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2012r.	3 402 168,40	673,31	713 603,00	-	74 985 395,37	59 426 491,02	-1 729 062,81	21 119 385,26	157 918 653,55	150 216,49	158 068 870,04
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							21 119 385,26	-21 119 385,26	-		-
- podział wyniku na kapitał zapasowy					21 382 180,85		-21 382 180,85				-
- podział wyniku na dywidendę							-4 082 602,08		-4 082 602,08		-4 082 602,08
- przejęcie kontroli nad spółkami zależnymi							4 461,55		4 461,55	1 626,00	6 087,55
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną							-1 344,64		-1 344,64	101 444,64	100 100,00
- nabycie certyfikatów inwestycyjnych FIZ				-25 000,00					-25 000,00		-25 000,00
- utrata współkontroli							-12 924,77		-12 924,77		-12 924,77
- zbycie spółki zależnej							32,34		32,34		32,34
- zmniejszenie udziału jednostki dominującej nad spółkami zależnymi				3 740,00	-2 080 628,22		14 016,86		-2 062 871,36	2 537 871,36	475 000,00
- przeniesienie kapitału-opcje menadżerskie w związku z nieobjęciem warrantów			-136 275,19				136 275,19		-		-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			783 025,00						783 025,00		783 025,00
- dochody całkowite		200,67		-116 702,00				16 779 139,95	16 662 638,62	-107 762,80	16 554 875,82
31 GRUDNIA 2012r.	3 402 168,40	873,98	1 360 352,81	-137 962,00	94 286 948,00	59 426 491,02	-5 933 943,95	16 779 139,95	169 184 068,21	2 683 395,69	171 867 463,90

Sporz.:

Bielsk Podlaski 19-03-2014

SKONSOLIDOWANESPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	31-12-2013	31-12-2012
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	23 097 381,44	15 399 568,20
II. Korekty razem	22 734 378,56	13 684 105,14
1. Amortyzacja	5 919 355,23	5 544 156,73
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	706 319,91	-1 086 645,98
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 682 461,14	8 369 594,45
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-104 802 638,02	39 397 669,87
5. Zmiana stanu rezerw	1 714 583,26	10 818 694,06
6. Zmiana stanu zapasów	-87 673,05	9 028 267,61
7. Zmiana stanu należności	93 837 961,02	-45 824 924,63
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	18 606 608,76	-2 587 799,19
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-200 907,75	254 566,71
10. Inne korekty	602 835,68	1 203 643,27
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	3 755 472,38	-11 433 117,76
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	45 831 760,00	29 083 673,34
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-11 733 947,49	-4 424 963,82
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	206 191,02	220 842,41
Nabycie akcji , udziałów i innych aktywów finansowych(w tym weksle i dopłaty do kapitału)	-2 003 050,00	-721 869,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 151 647,84	860 160,89
Pożyczki spłacone/(udzielone)	1 038 533,53	-11 027 413,35
Nabycie aktywów finansowych(w tym dopłaty do kapitału, weksle)	-	-1 200 000,00
Nabycie/zbycie aktywów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	89 967 420,92	-40 694 060,40
Pozostałe	1 051 615,66	-825 852,94
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	80 678 411,48	-57 813 156,21
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	27 767 332,84	55 802 282,65
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-104 572 365,82	-39 562 526,64
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	15 432 164,40	22 575 800,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 351 025,59	-2 498 703,64
Zapłacone odsetki	-4 425 235,25	-9 612 605,59
Wypłacone dywidendy	-4 102 765,44	-4 082 602,08
Pozostałe	1 435,99	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-72 250 458,87	22 621 644,70
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	54 259 712,61	-6 107 838,17
w tym:		
- różnice kursowe	-278 860,98	-56 705,64
Środki pieniężne na początek okresu	36 619 198,36	42 727 036,53
Środki pieniężne na koniec okresu	90 878 910,97	36 619 198,36
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	11 500 000,00	-

Sporz.:

Bielsk Podlaski 19-03-2014

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O GRUPIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

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

Na dzień 31.12.2013r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment S.A., StrojIMP Sp. z o.o., Unex Construction Sp. z o.o., Seljedalen AS, Monday Palacza Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna, Wola House Sp.z o.o., UDM Sp. z o.o., UDM 2 Sp. z o.o., LYKKE Sp. z o.o., LYKKE UDM Sp. z o.o. SKA, UNIGO Sp z o.o., Czarnieckiego Sp. z o.o., Unide Fiz Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Junimex Development 7 Sp. z o.o., Junimex Development 7 Sp. z o.o. s.k., G81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, UNIBALATON Sp. z o.o., UNIBALATON UDM Sp. z o.o. SKA, KONDRATOWICZA UDM Sp. z o.o. SKA, HEVELIA UDM Sp. z o.o. SKA.

Schemat Składu Grupy UNIBEP zamieszczono w pkt. 2.1.

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

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

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

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

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.

Zarówno UNIBEP S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządziły jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej z wyłączeniem danych porównywalnych spółek zawiązanych w 2013 roku.

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIBEP w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2013 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2012, z wyjątkiem stosowania od 1.01.2013r. rachunkowości zabezpieczeń oraz 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 2013 roku:

- a) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – *Silna hiperinflacja i usunięcie ustalonych terminów dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy*
- b) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – *Pożyczki rządowe*
- c) Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - *Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych*
- d) MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej”
- e) Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – *Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów*
- f) „Poprawki do MSSF (2009-2011) – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (dot. MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34)
- g) KIMSF 20: Koszty usuwania nakładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych

W 2013 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2013r.

Przyjęcie nowych i zatwierdzonych przez UE standardów i interpretacji nie spowodowało zmian w zasadach rachunkowości Grupy wpływających na wielkości wykazywane w sprawozdaniach finansowych za 2013 oraz 2012 rok.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

- a) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”
- b) MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”
- c) MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”
- d) Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe”
- e) Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”
- f) Zmiana do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – *Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych*
- g) Zmiana do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe” – *Spółki inwestycyjne*
- h) Zmiana do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” - *Ujawnienie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych*
- i) Zmiana do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – *Nowacja instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń*

Według szacunków Grupy, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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.)

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 wyłącznie 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 kapitałowy 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) Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Składki pracownicze - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.

Projekt zawiera propozycję, by składki wpłacone przez pracowników lub strony trzecie, powiązane wyłącznie z pracą świadconą przez pracowników w tym samym okresie, w którym zostały wpłacone, traktować jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia i rozliczać przez ten sam okres.

Pozostałe składki pracownicze byłyby przypisywane do okresu zatrudnienia w ten sam sposób, w jaki rozlicza się świadczenia brutto objęte programem.

- a) „Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.
- b) „Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.
- c) KIMSF 21: Opłaty (z 20 maja 2013 r.) - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 r.

Interpretacja ta dotyczy MSR 37 "Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe". Jednym z kryteriów rozpoznania zobowiązania wg MSR 37 jest wymóg występowania obecnego obowiązku w rezultacie przeszłych zdarzeń (tzw. zdarzenie obligujące).

Interpretacja wyjaśnia, iż zdarzeniem obligującym w przypadku opłat nakładanych przez rząd jest prowadzenie działalności, która powoduje konieczność uregulowania opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami. Interpretacja ta nie dotyczy kar wynikających ze złamania prawa oraz opłat uregulowanych przez inne MSSF/MSR (np. MSR 12 Podatek dochodowy).

Według szacunków Grupy przyjęcie tych standardów nie spowoduje istotnych zmian w zasadach rachunkowości Spółki wpływających na wielkości wykazywane w sprawozdaniach finansowych.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP S.A. winno być czytane łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym UNIBEP S.A. zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co skonsolidowane sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

1. OOO StrojIMP z siedziba w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 lutego 2008, a 01 marca 2008 UNIBEP S.A. została zarejestrowana jako jej udziałowiec w Państwowym Rejestrze Osób Prawnych Federacji Rosyjskiej

pod numerem 2083905033892. Jednostka dominująca UNIBEP S.A. objęła 95% kapitału. Jednostka konsolidowana metodą pełną.

2. UNIDEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30.04.2013r. została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną (RB 8/2013). W posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą znajduje się 85,04% udziałów tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.

3. UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.) 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP S.A. objęła 04 lipca 2011. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną

4. GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA. z siedzibą w Warszawie. Na 31.12.2013 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.

5. G81 UDM Sp. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Na 31.12.2013 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.

6. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. SKA. KRS0000394414, NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Na 31.12.2013r. właścicielem 100% akcji spółki (10.000 akcji o łącznej wysokości 1.000.000 zł) jest Unidevelopment S.A., która w dniu 02.07.2013 r. dodatkowo nabyła 2.500 akcji. Spółka konsolidowana metodą pełną.

7. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Na dzień 31.12.2013 r. właścicielem 100% udziałów spółki (200 udziałów o łącznej wysokości 10.000 zł) jest Unidevelopment S.A., która w dniu 01.07.2013 r. nabyła kolejne 50 udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną.

8. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o. o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejęcia spółki przez Unidevelopment S.A. 09-09-2011. Unidevelopment S.A. posiada 50% udziałów. Spółka konsolidowana metodą praw własności.

9. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o. o SK, KRS0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT S.A. 09-09-2011. W roku 2012 Unidevelopment S.A. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział do 48,99%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.

10. Wola House Sp. z o.o. KRS0000271233, NIP 1070006907, REGON 140779093. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 100% udziałów Unidevelopment S.A. nabyła 26 kwietnia 2012 roku. Spółka konsolidowana metodą pełną.

11. UDM Sp. z o.o. KRS0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,34% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 6 czerwca 2012 roku, a 20.09.2012r na skutek odkupienia udziałów stała się 100% udziałowcem. Spółka konsolidowana metodą pełną.

12. UDM 2 Sp. z o.o. KRS0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 6 czerwca 2012 roku, a we wrześniu 2012 roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.

13. LYKKE Sp. z o.o. KRS0000428046, NIP 5213634406, REGON 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment S.A. objęła 28 czerwca 2012 roku wnosząc aport w postaci nieruchomości. W dniu 15.01.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.

14. CZARNIECKIEGO Sp. z o.o. (dawniej UNICASH Sp. z o.o.) KRS0000434400, 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 S.A. W dniu 23.04.2013 r. Unidevelopment S.A. zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.

15. 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 S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.

16. 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. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.

17. 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 S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.

18. 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, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.

19. 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 S.A.. Spółka konsolidowana metodą pełną.

20. 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 S.A. . Spółka konsolidowana metodą pełną.

21. Seljedalen AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii została nabyta 10-09-2013r. nr.org. 912 118 169. W posiadaniu UNIBEP S.A. jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka konsolidowana metodą proporcjonalną.

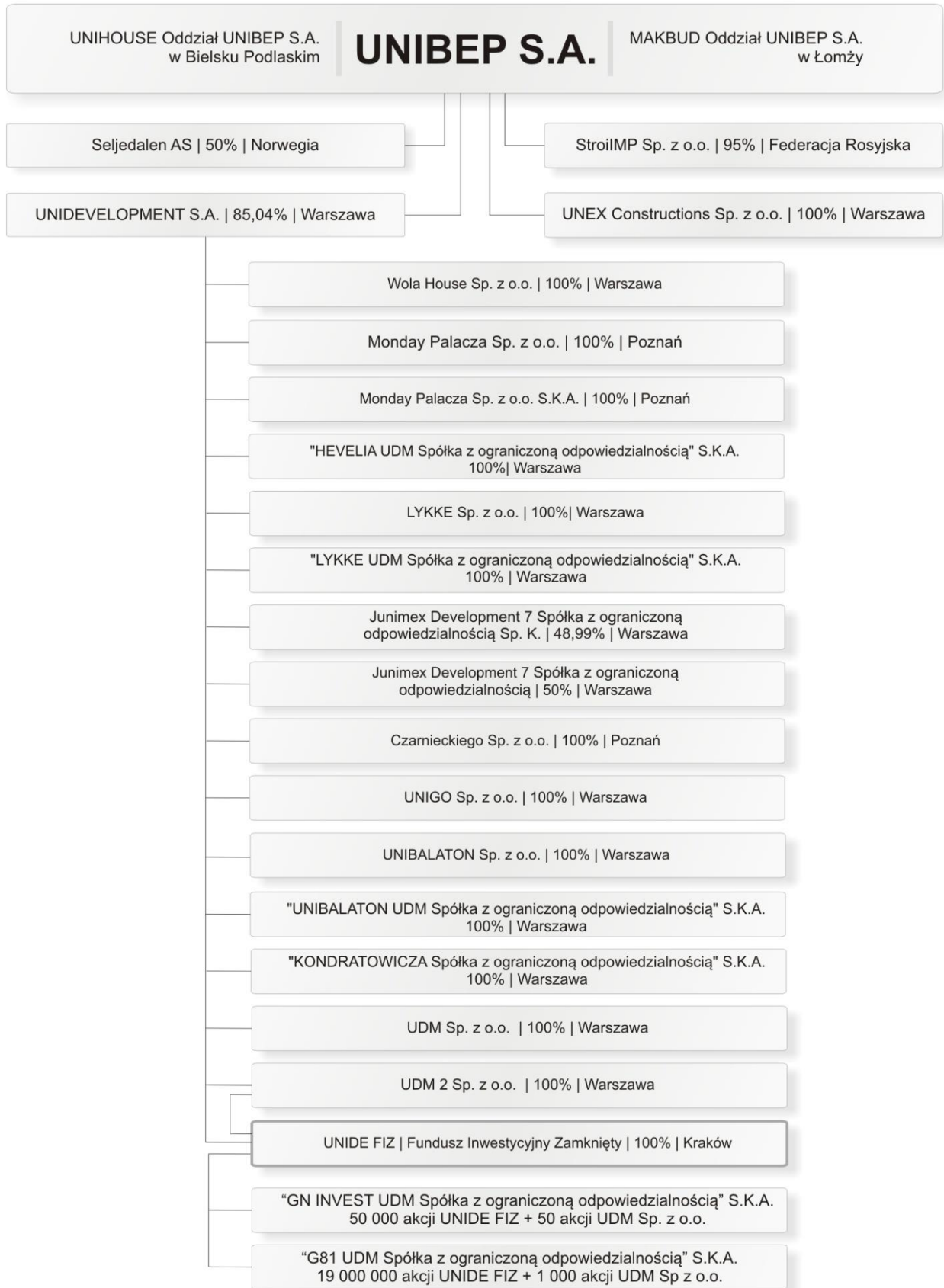
22. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09.08.2012r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany, na dzień publikacji sprawozdania przez SATURN Fund TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Na 31.12.2013r. fundusz był zarządzany przez Trigon TFI S.A. z siedzibą w Krakowie ul. Mogilska 65.

Fundusz został utworzony na czas nieokreślony.

Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat.

Inwestorami w funduszu są:

- Unidevelopment S.A. – który posiada jeden certyfikat serii A oraz 200 certyfikatów serii B funduszu
- UDM2 Sp. z o.o. (spółka zależna Unidevelopment S.A.) – która posiada 30.304 certyfikatów serii C oraz 21.517 certyfikatów serii D



Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	55 505 486,00	85,04%	85,04%
StrojIMP Sp z o.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała realizacja projektów	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 685,10	95%	95%
Unex Costruction Sp z o.o.	Warszawa	budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda proporcjonalna	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	85,04%	85,04%
Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	2 750 000,00	85,04%	85,04%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	42,52%	42,52%
Junimex Development 7 Sp. z o.o. s.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	2 300 000,00	42,51%*	42,51%
Wola House Sp.z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-04-2012	1 694 169,00	85,04%	85,04%
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	85,04%	85,04%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	85,04%	85,04%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28-06-2012	14 398 210,00	85,04%	85,04%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-10-2012	5 000,00	85,04 %	85,04%
Czarnieckiego Sp. z o.o. /dawniej Unicash Sp. z o.o./	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31-08-2012	5 000,00	85,04 %	85,04%
Unide Fiz Fundusz Inwestycyjny Zamknięty GN Invest UDM Sp z o.o. S.K.A./dawniej GN Invest Sp.z o.o./	Kraków	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	226 674,00	85,04%	85,04%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A./dawniej G81 Sp z o.o./	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	24 599 102,00	85,04%	85,04%
Unibalaton Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	26 848 899,00	85,04%	85,04%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	85,04%	85,04%
Lykke UDM Sp z .o o. S.K.A	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	85,04%	85,04%
Kondratowicza UDM Sp z.o.o. S.K.A	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	85,04%	85,04%
Hevelia UDM Sp z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	85,04%	85,04%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

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

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

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

Dane finansowe w RUB zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2013 roku - 0,0914 PLN/RUB, 31 grudnia 2012 roku - 0,1017 PLN/RUB
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat - według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku - 0,0990 PLN/RUB oraz w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku - 0,1043 PLN/RUB
- kapitały własne jednostki - według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w NOK zostały przeliczone dla kapitałów wg kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 10.09.2013 roku - 0,5406 PLN/NOK, pozostałe pozycje aktywów i pasywów według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2013 roku - 0,4953 PLN/NOK.

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 trwale podlegają umorzeniu oraz odpisom z tytułu utraty wartości.

Środki trwale, 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.

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 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.

PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

Prawo wieczystego użytkowania gruntów prezentuje się w oddzielnej pozycji bilansu i wycenia się na dzień nabycia – w cenie nabycia, a na dzień bilansowy - w cenie nabycia pomniejszonej o amortyzację i odpisy aktualizujące.

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

ZAPASY

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

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

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIBEP mogą być np. zapasy dotyczące działalności developerskiej, 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 wymienialne, 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 według kosztu, tj. w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty 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 kosztu 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

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA W WALUTACH OBCYCH

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

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

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

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej należności i zobowiązań w walutach obcych spółki Grupy zaliczają odpowiednio do przychodów i kosztów finansowych a powstałe przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych odpowiednio do przychodów i kosztów wytworzenia. Różnice kursowe prezentowane są w rachunku zysków i strat per saldo.

KAPITAŁY WŁASNE

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

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

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

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

Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

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

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

DOPLĄTY 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.

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

W przypadku usług budowlanych, spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi.

Rezerwa na naprawy gwarancyjne ujmuje się na dzień bilansowy w wysokości ustalonej na podstawie przeszłych doświadczeń w zakresie dokonanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady przyjmuje się, że rezerwę na naprawy tworzy się w wysokości 0,5% przychodów netto z danego kontraktu a przy kontraktach drogowych 0,1%. W indywidualnych przypadkach wartość ta może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych naliczane są proporcjonalnie do przychodów kontraktu i obciążają jego koszty.

Możliwe jest tworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne na projektach developerskich 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 niezafakturowanych 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.

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

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

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

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

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

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

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

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

CZYNNE I BIERNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

Do czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się też niedeklarowaną nadwyżkę podatku VAT (NDS, podatek od wartości dodanej) 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 PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Do przychodów przyszłych okresów Spółki Grupy klasyfikują:

- zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej,
- dotacje
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów.

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

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

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

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

KONTRAKTY BUDOWLANE

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

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

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, min.:

- 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 rezidualnej 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 okresowym przeglądom dokonywanym przez kierownictwo.

Grupa UNIBEP działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

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

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

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

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

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

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.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne, Niezafakturowane usługi podwykonawców

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” ujmują 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 trwale 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 przejściu 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 jest stroną postępowań sądowych. Dział prawny Spółki oraz kancelarie zewnętrzne wraz z Zarządem Spółki 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 ujmują się wartości 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 straty 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.

3.2. ZASADY KONSOLIDACJI

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zawierają sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (jednostek zależnych), współkontrolowanych i stowarzyszonych sporządzone na dzień bilansowy lub inny dzień sprawozdawczy. Kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca 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, współzależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu takich samych zasad rachunkowości.

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

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

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 EUR

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

Wyszczególnienie	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	144 910 612,80	34 941 795,14	107 227 510,31	26 228 538,31
Aktywa obrotowe	409 183 231,56	98 664 938,16	472 585 271,80	115 597 395,38
Aktywa razem	554 093 844,36	133 606 733,30	579 812 782,11	141 825 933,69
Kapitał własny	185 820 176,40	44 806 176,79	171 867 463,90	42 039 886,48
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	368 273 667,96	88 800 556,51	407 945 318,21	99 786 047,21
Pasywa razem	554 093 844,36	133 606 733,30	579 812 782,11	141 825 933,69

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2013 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1472 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2012 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0882 PLN/EUR.

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

Wyszczególnienie	Za okres 01-01-2013 do 31-12-2013		Za okres 01-01-2012 do 31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	890 356 288,86	211 435 832,07	833 540 790,60	199 717 459,89
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	30 191 366,48	7 169 642,95	4 279 963,30	1 025 484,79
Koszty sprzedanych produktów i usług	832 035 817,83	197 586 278,28	784 315 638,53	187 923 049,29
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	30 202 630,09	7 172 317,76	4 066 400,10	974 314,76
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	58 309 207,42	13 846 878,99	49 438 715,27	11 845 580,62
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 095 923,24	6 672 031,17	20 209 916,26	4 842 322,28
Zysk (strata) brutto	23 097 381,44	5 485 011,03	15 399 568,20	3 689 756,61
Zysk (strata) netto	16 211 415,12	3 849 777,99	16 671 374,52	3 994 483,06
Całkowite dochody ogółem	17 890 006,66	4 248 398,64	16 554 875,82	3 966 569,82

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2110 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1736 PLN/EUR.

3.3.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	45 831 760,00	10 883 818,57	29 083 673,34	6 968 486,04
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	80 678 411,48	19 158 967,34	-57 813 156,21	-13 852 107,58
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-72 250 458,87	-17 157 553,76	22 621 644,70	5 420 175,56
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	54 259 712,61	12 885 232,16	-6 107 838,17	-1 463 445,99
F. Środki pieniężne na początek okresu	36 619 198,36	8 957 291,32	42 727 036,53	9 673 753,97
G. Środki pieniężne na koniec okresu	90 878 910,97	21 913 317,65	36 619 198,36	8 957 291,32

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2013 r.-31.12.2013 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2110 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2012 roku, tj. kurs 4,0882 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2013 roku, tj. kurs 4,1472 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2012 r.-31.12.2012 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1736 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2011 roku, tj. kurs 4,4168 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2012 roku, tj. kurs 4,0882 PLN/EUR.

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Grupa zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych.

W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym odbywa się głównie poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Grupy ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej na kontraktach eksportowych marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Rosji. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie 35%.

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

Strategia Grupy w zakresie finansowych instrumentów zabezpieczających ryzyko kursowe opiera się na dwóch głównych założeniach:

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w roku 2014 Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 1.000.000 EUR oraz 130.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

Grupa w sposób ciągły analizuje wahania kursu NOK/PLN oraz EUR/PLN.

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/NOK	+ 200.000PLN + 2.600.000PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/NOK	- 200.000PLN - 2.600.000PLN

Grupa zawiera określone transakcje denominowane w walutach obcych. W związku z tym pojawia się ryzyko wahań kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się w ramach zatwierdzonej procedury zarządzania ryzykiem kursowym.

Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań pieniężnych Grupy denominowanych w walutach obcych na dzień 31 grudnia 2013 przedstawia się następująco:

Należności

	2013-12-31	2012-12-31
	PLN	PLN
Waluta w EUR	30 262 362,20	56 370 965,26
Waluta w NOK	32 486 767,35	37 062 933,72
Waluta w RUB	29 738,88	52 048,26
Pozostałe	167 848,39	98 614,16

Zobowiązania

	2013-12-31	2012-12-31
	PLN	PLN
Waluta w EUR	19 765 764,56	22 291 073,48
Waluta w NOK	23 465 164,04	28 062 166,41
Waluta w RUB	465 929,05	1 425 464,36
Pozostałe	893 529,08	373 859,69

Pochodne instrumenty finansowe

Grupa zawiera transakcje pochodne w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym. Reguły obowiązujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są w procedurze zarządzania ryzykiem kursowym.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiła 45.000 tysięcy NOK. Spółka kupiła również opcję PUT na sprzedaż 500 tysięcy euro.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi od 83 dni dla opcji PUT do 329 dni dla transakcji FX Forward.

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lokat bankowych.

Powyższe transakcje oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy (dotyczy głównie mniejszych wartościowo inwestycji).

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

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Grupa zawarła dwie transakcje typu IRS zabezpieczające spłatę odsetek od czteroletniego kredytu inwestycyjnego uruchomionego w grudniu 2013r. oraz spłatę odsetek od wyemitowanych w maju 2013r. trzyletnich obligacji serii B² (wartość nominalna emisji wyniosła 11.000.000 PLN).

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2014 nie będą miały zasadniczego wpływu (zobowiązania z tytułu kredytu w Grupie wynoszą ok. 12,2% sumy bilansowej).

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2013r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANA STÓP PROCENTOWYCH	WPLYW NA WYNIK FINANSOWY
Kredyty bankowe i obligacje 60.000.000 pln	+/- 100 pb	+/- 600.000pln
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego 4.000.000 pln	+/- 100 pb	+/- 40.000pln
Środki finansowe 20.000.000 pln	+/- 50 pb	+/- 100.000pln

Ryzyko cenowe

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak np. stal i beton.

Ceny w umowach zawartych z inwestorami są stałe przez cały okres realizacji kontraktu – najczęściej od 6 – 36 miesięcy, z kolei umowy z podwykonawcami zawierane są w terminach późniejszych, w miarę postępu poszczególnych prac.

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Grupa na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane parametry, dotyczące między innymi czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy, do sytuacji rynkowej. Dzięki dynamicznie rosnącej skali działania Grupa ma coraz większy wpływ na pewność dostaw oraz stabilność cen u swoich stałych partnerów.

W analizowanym okresie utrzymuje się korzystna sytuacja na rynku pracy, co wpływa na stabilizację kosztów płac pracowników Grupy, jak również cen usług firm podwykonawczych.

Powyższe czynniki i tendencje brane są każdorazowo przy kalkulacji ceny umownej i negocjacjach z inwestorami jak też podwykonawcami. Pomimo powyższego istnieje jednak ryzyko, że w przypadku znacznej tendencji wzrostowej /ok 25%/ (tj. gwałtownych wzrostów cen materiałów oraz usług podwykonawców i kosztów pracy) kontrakty pozyskiwane obecnie nie osiągną planowanej rentowności.

Grupa analizuje także ryzyko spadku cen sprzedaży lokali mieszkalnych. Wspecjalizowany dział sprzedaży pionu deweloperskiego zajmujący się na co dzień sprzedażą zasobów mieszkaniowych, także analizuje rynek, bezpośrednią konkurencję. Jednym z najskuteczniejszych sposobów kontroli rynku są sugestie potencjalnych klientów. W najbliższej perspektywie istnieje nieznaczne ryzyko spadku cen sprzedaży lokali mieszkalnych.

Ryzyko kredytowe

Grupa stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności.

W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Spółka posiada:

- kredyt wielocelowy w banku PKO BP S.A., dzięki któremu ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 63 mln PLN ważny do września 2016 roku,
- limit w banku Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 68 mln PLN ważny do września 2014 roku,
- limit w BZ WBK S.A. w wysokości 33 mln PLN ważny do września 2014 roku,
- limit w banku DnB Bank Polska S.A. w wysokości 40 mln NOK ważny do grudnia 2014 roku,
- limit w banku ING Bank Śląski S.A. w wysokości 40 mln PLN ważny do czerwca 2014 roku.

Grupa również realizuje projekty developerskie poprzez spółki celowe bezpośrednio finansowane przez instytucje finansowe. Na dzień 31 grudnia 2013r. Grupa posiadała:

- kredyt finansujący projekt developerski w Spółdzielczym Banku Rozwoju w Szepietowie, spłata w okresie do czerwca 2015 r.,
- kredyt finansujący projekt developerski w Banku Pekao S.A., spłata w okresie do grudnia 2015 r.

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

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

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na podwyższone ryzyko kredytowe są także należności z tytułu dostaw i usług.

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Większość obecnych kontraktów realizowanych jest dla partnerów sprawdzonych i wiarygodnych (kolejne umowy).

W przypadku wątpliwości odnośnie zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych).

Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. W miarę możliwości tworzy się również zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze Inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Grupy.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności (m.in. umowę z PKO BP S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., BZ WBK S.A., ING S.A., DnB Bank Polska S.A., SBR w Szepietowie, Pekao S.A. o których mowa w punkcie poprzednim).

Spółki Grupy starają się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Unibep S.A. (większościowe udziały w spółkach należą do Unibep S.A., lub do spółki córki: Unidevelopment S.A.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane jest ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych.

Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą odpowiedniego modułu systemu informatycznego.

Biorąc pod uwagę ww. podjęte działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za mało istotne.

Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2013 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	2013-12-31	2012-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki	65 584 674,70	130 127 883,14
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	236 675 252,13	214 455 711,21
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	90 512 551,39	36 562 492,72
Zadłużenie netto	211 747 375,44	308 021 101,63
Kapitał własny	185 820 176,40	171 867 463,90
Kapitał i zadłużenie netto	397 567 551,84	479 888 565,53
	53,26%	64,19%

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

Instrumenty pochodne nie objęte rachunkowością zabezpieczeń wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

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

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

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą 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 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.

Wartość bilansowa

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

Stan na dzień 31-12-2013r.

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa finansowe wyceniane poprzez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Klasy instrumentów finansowych							
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	100,00						100,00
Nieruchomość inwestycyjna		22 064 000,00					22 064 000,00
Kaucje z tytułu umów o budowę				39 512 845,98		-53 954 278,98	-14 441 433,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *				133 444 240,28			133 444 240,28
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę				22 459 733,26			22 459 733,26
Pożyczki udzielone				12 828 557,81			12 828 557,81
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF		113,57			-79 270,74		-79 157,17
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń			2 053 500,07				2 053 500,07
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania						-65 584 674,70	-65 584 674,70
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę						-14 750 790,03	-14 750 790,03
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania						-163 692 850,56	-163 692 850,56
	100,00	22 064 113,57	2 053 500,07	208 245 377,33	-79 270,74	-297 982 594,27	-65 698 774,04

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2012r.

	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
Klasy instrumentów finansowych						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	100,00					100,00
Kaucje z tytułu umów o budowę			35 336 479,61		-43 711 663,98	-8 375 184,37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			150 436 851,89			150 436 851,89
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę			114 339 383,89			114 339 383,89
Pożyczki udzielone			13 556 858,67			13 556 858,67
Pochodne instrumenty finansowe		166 116,37				166 116,37
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-130 127 883,14	-130 127 883,14
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę					-18 218 848,14	-18 218 848,14
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-151 860 798,69	-151 860 798,69
	100,00	166 116,37	313 669 574,06	-	-343 919 193,95	-30 083 403,52

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Za okres od 01-01-2013 do 31-12-2013	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa finansowe wyceniane poprzez pozostałe dochody całkowite	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek			1 840 903,78		- 2 640 588,75	- 799 684,97
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych			-1 504 434,65		555 444,97	- 948 989,68
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			- 4 492 829,19		210 132,28	- 4 282 696,91
Zyski/straty z tytułu wyceny	107 161,98	2 053 500,07	37 303,71	- 340 606,80	-1 098 380,79	758 978,17
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych	291 850,00	896 250,00		- 4 756,67		1 183 343,33
Ogółem	399 011,98	2 949 750,07	- 4 119 056,35	- 345 363,47	- 2 973 392,29	- 4 089 050,06

Za okres od 01-01-2012 do 31-12-2012	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
Przychody/koszty z tytułu odsetek			487 023,75		-1 364 090,69	-877 066,94
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych			2 432 919,93		1 369 905,51	3 802 825,44
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			-2 524 536,01		-178 286,00	-2 702 822,01
Zyski/straty z tytułu wyceny	-	1 791 516,76	221 483,75	-39 243,33	-350 420,87	1 623 336,31
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych		21 826,50		-847 681,94		-825 855,44
Ogółem	-	1 813 343,26	616 891,42	-886 925,27	-522 892,05	1 020 417,36

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

	31-12-2013			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej				
Nieruchomość inwestycyjna*		22 064 000,00		22 064 000,00
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		113,57		113,57
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń		2 120 572,12		2 120 572,12
Razem	-	24 184 685,69	-	24 184 685,69

*Nieruchomość inwestycyjna została wyceniona przez rzeczoznawcę według podejścia porównawczego - metoda porównywania parami.

	31-12-2012			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat				
Pochodne instrumenty finansowe		166 116,37		166 116,37
Razem	-	166 116,37	-	166 116,37

	31-12-2013			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		79 270,74		79 270,74
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń				-
Razem	-	79 270,74	-	79 270,74

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków w roku 2012 w Grupie nie występowały.

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

Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
- wyceniane przez wynik finansowy				
Forward	-	161 359,70	-	-
Opcja	113,57	4 756,67	-	-
IRS	-	-	79 270,74	-
RAZEM:	113,57	166 116,37	79 270,74	-

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń				
Forward	2 120 572,12	-	-	-
RAZEM:	2 120 572,12	-	-	-

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiła 45.000 tysięcy NOK. Spółka kupiła również opcję PUT na sprzedaż 500 tysięcy euro.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi od 83 dni dla opcji PUT do 329 dni dla transakcji FX Forward. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku zysków i strat odpowiednio jako przychody lub koszty finansowe.

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

	31-12-2013	31-12-2012
Struktura wiekowa		
-poniżej 1 roku	2 120 685,69	166 116,37
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	2 120 685,69	166 116,37

Zobowiązania finansowe z tytułu transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

	31-12-2013	31-12-2012
Struktura wiekowa		
-poniżej 1 roku	-	-
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	79 270,74	-
Razem:	79 270,74	-

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

Sporz.:

Bielsk Podlaski 19-03-2014

6. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Środki trwałe	65 496 901,21	56 528 020,99
- grunty	2 679 611,63	2 650 332,54
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	36 445 034,31	26 905 997,77
- urządzenia techniczne i maszyny	19 854 978,40	20 789 721,61
- środki transportu	5 313 588,74	5 416 044,27
- inne środki trwałe	1 203 688,13	765 924,80
Środki trwałe w budowie	504 126,49	1 407 376,23
RAZEM	66 001 027,70	57 935 397,22

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	31 934 138,04	32 855 799,79	11 932 932,88	2 409 028,70	1 407 376,23	83 189 608,18
Zwiększenia(z tytułu)	43 477,94	10 587 979,65	1 819 960,57	1 306 590,59	819 772,88	10 255 935,82	24 833 717,45
- zakup			693 769,30	109 994,92	378 191,46	10 255 935,82	11 437 891,50
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	43 477,94	10 587 979,65	515 978,67		11 749,30		11 159 185,56
- leasing			610 212,60	1 196 595,67	429 832,12		2 236 640,39
Zmniejszenia	-	30,99	972 365,08	119 746,63	77 708,95	11 159 185,56	12 329 037,21
- sprzedaż			244 653,00	116 246,63	8 440,00		369 339,63
- likwidacja i inne		30,99	727 712,08	3 500,00	69 268,95		800 512,02
-przekazanie na środki trwałe						11 159 185,56	11 159 185,56
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2013 r.	2 693 810,48	42 522 086,70	33 703 395,28	13 119 776,84	3 151 092,63	504 126,49	95 694 288,42
UMORZENIE 01.01.2013 r.	-	5 028 140,27	12 016 860,18	6 516 888,61	1 643 103,90	-	25 204 992,96
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	14 198,85	1 048 943,13	2 681 000,79	1 341 403,81	360 856,54	-	5 446 403,12
inne leasingi							
- amortyzacja bieżąca	14 198,85	1 048 943,13	2 681 000,79	1 341 403,81	360 856,54		5 446 403,12
Zmniejszenia:		30,99	894 874,11	62 563,32	56 555,94	-	1 014 024,36
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		30,99	894 874,11	62 563,32	56 555,94		1 014 024,36
UMORZENIE 31.12.2013r.	14 198,85	6 077 052,41	13 802 986,86	7 795 729,10	1 947 404,50	-	29 637 371,72
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	26 905 997,77	20 838 939,61	5 416 044,27	765 924,80	1 407 376,23	57 984 615,22
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2013			49 218,00	-	-		49 218,00
-zwiększenie				10 459,00			10 459,00
-zmniejszenie			3 788,00				3 788,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2013	-	-	45 430,00	10 459,00	-		55 889,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2013 r.	2 650 332,54	26 786 488,03	20 771 225,91	5 189 618,67	642 893,42	1 407 376,23	57 935 397,22
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2013 r.	2 679 611,63	36 445 034,29	19 854 978,42	5 313 588,74	1 203 688,13	504 126,49	66 001 027,70

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	31 269 995,53	31 804 174,32	11 428 480,12	2 131 306,28	1 145 586,04	79 916 580,83
Zwiększenia(z tytułu)	513 294,00	670 861,43	1 856 032,39	736 894,48	380 386,27	2 820 702,17	6 978 170,74
- zakup			576 608,93	98 609,12	285 325,18	2 820 702,17	3 781 245,40
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	513 294,00	670 861,43	1 279 423,46		95 061,09		2 558 639,98
- leasing				638 285,36			638 285,36
Zmniejszenia	-	6 718,92	804 406,92	232 441,72	102 663,85	2 558 911,98	3 705 143,39
- sprzedaż			512 905,80	232 441,72	67 901,84		813 249,36
- likwidacja i inne		4 293,25	291 501,12	-	34 762,01		330 556,38
-przekazanie na środki trwałe		2 425,67				2 558 639,98	2 561 065,65
- inne						272,00	272,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2012 r.	2 650 332,54	31 934 138,04	32 855 799,79	11 932 932,88	2 409 028,70	1 407 376,23	83 189 608,18
UMORZENIE 01.01.2012 r.	-	3 993 691,01	10 179 335,22	5 372 165,45	1 441 309,96	-	20 986 501,64
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	-	1 036 874,93	2 421 260,20	1 323 848,16	302 781,44	-	5 084 764,73
inne leasingi							
- amortyzacja bieżąca		1 036 874,93	2 421 260,20	1 319 281,47	302 781,44		5 080 198,04
- inne umorzenie				4 566,69			4 566,69
Zmniejszenia:		2 425,67	583 735,24	179 125,00	100 987,50	-	866 273,41
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		2 425,67	583 735,24	122 425,00	100 987,50		809 573,41
- inne leasing				56 700,00			56 700,00
UMORZENIE 31.12.2012r.	-	5 028 140,27	12 016 860,18	6 516 888,61	1 643 103,90	-	25 204 992,96
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	27 276 304,52	21 624 839,10	6 056 314,67	689 996,32	1 145 586,04	58 930 079,19
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2012			106 372,00	40 922,00	-	-	147 294,00
-zwiększenie							-
-zmniejszenie			57 154,00	40 922,00	-		98 076,00
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2012			49 218,00	-	-	-	49 218,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2012 r.	2 137 038,54	27 276 304,52	21 518 467,10	6 015 392,67	689 996,32	-	58 782 785,19
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2012 r.	2 650 332,54	26 905 997,77	20 789 721,61	5 416 044,27	765 924,80	1 407 376,23	57 935 397,22

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	4 892 344,89	4 564 583,92
- działalność budowlana kubaturowa	617 601,11	635 631,69
- działalność budowlana drogowa	2 522 917,40	2 262 238,93
- działalność developerska	113 390,14	105 855,03
- działalność- lekkie konstrukcje	1 638 436,24	1 560 858,27
Koszty ogólnego zarządu	554 058,23	515 614,12
RAZEM	5 446 403,12	5 080 198,04

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2013		31-12-2012	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	4 182 408,82	2 612 757,33	4 052 038,92	2 116 041,42
Środki transportu	3 490 803,00	2 695 277,87	6 108 959,56	2 130 466,57
Inne środki trwałe	429 832,12	395 556,57	-	-
RAZEM	8 103 043,94	5 703 591,77	10 160 998,48	4 246 507,99

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Własne	59 793 309,44	50 067 665,70
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	5 703 591,77	6 460 355,29
- umowy leasingu	5 703 591,77	6 340 845,53
RAZEM	65 496 901,21	56 528 020,99

Spółki GRUPY nie użytkują środków trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów w 2013 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 56 672 196,75 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 32 554 802,00 zł. Na dzień 31-12-2013r. wykorzystanie kredytów wynosiło 16 725 481,42 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 42 927 446,86zł.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów w 2012 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 50 855 004,73zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 28 189 302,00zł. Na dzień 31.12.2012r. wykorzystanie kredytu wynosiło 17 965 984,36zł. wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 34 874 808,14zł.

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

Za rok zakończony 31-12-2013	-	5 600,00 zł
Za rok zakończony 31-12-2012	-	0,00 zł

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Koszty zakończonych prac rozwojowych	32 928,52	46 986,27
Wartość firmy i znak firmowy	5 897 854,73	5 982 604,73
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	590 402,91	524 393,37
- oprogramowanie komputerowe	295 918,11	391 878,85
- inne wartości niematerialne w tym licencje	294 484,80	132 514,52
RAZEM	6 521 186,16	6 553 984,37

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
Wartość brutto na początek okresu	8 194 204,13	8 049 376,75
Zwiększenia (z tytułu)	296 055,99	145 627,99
- zakup	296 055,99	141 355,69
- przyjęcie kontroli nad spółką zależną	-	4 272,30
Zmniejszenia	31 951,40	800,61
- likwidacja	31 951,40	-
- sprzedaż spółki zależnej	-	800,61
Wartość brutto na koniec okresu	8 458 308,72	8 194 204,13
Umorzenie na początek okresu	1 640 219,76	1 326 083,22
Umorzenie za okres (z tytułu)	296 902,80	314 136,54
Zwiększenia	323 745,67	314 752,16
- amortyzacja bieżąca	323 745,67	314 752,16
Zmniejszenia:	26 842,87	615,62
- umorzenie zlikwidowanych WN	26 842,87	-
- umorzenie sprzedanej spółki zależnej	-	615,62
Umorzenie na koniec okresu	1 937 122,56	1 640 219,76
Wartość netto na koniec okresu	6 521 186,16	6 553 984,37

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	99 867,55	99 094,25
Koszty ogólnego zarządu	223 878,12	215 657,91
RAZEM	323 745,67	314 752,16

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Własne	6 521 186,16	6 553 984,37
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	-
RAZEM	6 521 186,16	6 553 984,37

Na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz 31 grudnia 2012 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczym i obligacyjnym.

W roku 2012 i 2013 głównym składnikiem wartości niematerialnych była wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek przez UNIBEP S.A. zwanych obecnie oddział drogowy Makbud oraz znak firmowy Makbud w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88zł, 3 674 932,90zł. i 337 093,75zł.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firmy przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 9,19%. Analiza ta została oparta o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Grupę testu na ocenę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2013 roku na kwotę 39 766 tyś. tys. zł.

Wartość bilansowa aktywów netto przypisanych do ośrodka na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 34 632 tys. zł.

Z uwagi na uzyskaną w teście nadwyżkę wartości użytkowej nad wartością bilansową aktywów netto ośrodka określoną w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę utraty wartości nabytej wartości firmy, Grupa w 2013 roku nie dokonała odpisu z tytułu utraty wartości firmy.

Grupa w swojej działalności w segmencie budownictwa drogowego wykorzystuje znak firmowy Makbud. W ocenie kierownictwa, biorąc też pod uwagę wyniki testu na utratę wartości firmy, nie ma konieczności dokonywania odpisu aktualizującego wartość znaku firmowego.

6.3. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2013	31-12-2012
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	2 984 128,95	2 984 128,95
Zwiększenia:	-	-
Zmniejszenia:	-	-
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	2 984 128,95	2 984 128,95
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	918 350,21	769 143,68
Umorzenie za okres	149 206,44	149 206,53
Zwiększenia:	149 206,44	149 206,53
- amortyzacja bieżąca	149 206,44	149 206,53
Zmniejszenia:	-	-
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	1 067 556,65	918 350,21
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	1 916 572,30	2 065 778,74

6.4. NIERUCHOMOŚĆ INWESTYCYJNA

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013	31-12-2012
Wartość bilansowa brutto na początek okresu		
Zwiększenia stanu, z tytułu:		
- przekwalifikowanie z zapasów	22 064 000,00	-
Zmniejszenia stanu, z tytułu:		
- zbycia nieruchomości		
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów		
- strata netto wynikająca z wyceny do wartości godziwej		
Bilans zamknięcia	22 064 000,00	-
Niezrealizowane zyski/straty za okres ujęte w rachunku zysków i strat (pozycja pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych)	4 466 386,96	-

Zgonie z Uchwałą nr 1 Zarządu Spółki Wola House sp. z o.o. z dnia 16 grudnia 2013 w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości przy Al. Prymasa Tysiąclecia 79 w Warszawie, Spółka dokonała przekwalifikowania zapasów do nieruchomości inwestycyjnej.

Wartość nieruchomości inwestycyjnej została ujęta w wartości godziwej na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego na dzień 31-12-2013.

6.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Należności z tytułu dostaw i usług	117 849 521,85	138 486 431,41
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 172 628,65	8 524 708,33
Inne należności niefinansowe	3 006 278,45	2 117 283,85
Inne należności finansowe	712 640,67	724,30
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	21 306 698,33	10 467 099,51
- na zakup towarów, materiałów i usług	21 306 698,33	10 467 099,51
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	153 047 767,95	159 596 247,40
Odpisy aktualizujące wartość należności	9 347 330,65	4 246 648,09
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	162 395 098,60	163 842 895,49

Norweski urząd skarbowy- w dniu 16 stycznia 2014 r. wydał decyzję w sprawie częściowego nieuznania korekty deklaracji podatku od wartości dodanej; nieuznana kwota korekty in minus wraz z odsetkami i potencjalną karą to kwota 1 803 tys. koron norweskich. W dniu 27 lutego 2014 z udziałem kancelarii prawnej obsługującej firmę audytorską , która badała sprawozdanie finansowe za okres objęty korektą oraz zewnętrznego norweskiego biura rachunkowego będącego naszym przedstawicielem podatkowym w Norwegii zostało złożone odwołanie od tej decyzji. W ocenie Spółki i firm wymienionych wyżej decyzja Urzędu Skarbowego jest błędna (wydana ze względu na brak pełnych informacji związanych z wystawionymi korektami faktur zarówno od strony UNIBEP jak i odbiorcy), a odwołanie powinno być skuteczne.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	55 472 000,43	58 908 702,64
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	30 617 161,27	31 572 083,36
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	5 287,23	4 715 468,61
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane (brutto)	41 102 403,57	47 536 824,89
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	127 196 852,50	142 733 079,50
g) odpisy aktualizujące wartość należności	9 347 330,65	4 246 648,09
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	117 849 521,85	138 486 431,41

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

Na 31 grudnia 2013 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 9 181 330,65 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały przedstawione w nocie 6.6. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	3 976 943,39	26 218 229,70
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	15 940 849,82	2 962 448,78
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 671 717,02	1 547 143,60
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 694 718,05	8 361 925,32
e) powyżej 1 roku	16 818 175,29	8 447 077,49
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	41 102 403,57	47 536 824,89
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności	9 347 330,65	4 246 648,09
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	31 755 072,92	43 290 176,80

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2013		31-12-2012	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	90 101 051,13	x	66 011 686,00
- USD	399,07	1 202,00	162,56	503,87
- EUR	7 267 589,07	30 262 362,20	13 764 637,76	56 370 965,26
- RUB	321 374,13	29 738,88	514 179,33	52 048,26
- UAH	-	-	1 000,00	387,80
- NOK	68 009 098,87	32 486 767,35	66 804 951,58	37 062 933,72
- BYR	510 759 573,00	166 646,39	271 286 635,00	97 722,49
RAZEM	x	153 047 767,95	x	159 596 247,40

Zaliczki są prezentowane wg kursu historycznego.

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

- na dzień bilansowy 31-12-2013 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 10,29% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31-12-2012 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 10,84% stanu należności na ten dzień;

6.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2013	31-12-2012
Stan na początek okresu	7 791 660,05	4 214 600,90
- środki trwałe	49 218,00	147 294,00
- zapasy	2 265 734,62	714 493,00
- należności z tytułu dostaw i usług	4 246 648,09	1 842 754,56
- pożyczki	20 000,00	300 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34
a) zwiększenia (z tytułu)	7 270 867,27	4 082 141,95
- środki trwałe	10 459,00	-
- zapasy ;	524 000,00	1 551 241,62
- należności z tytułu dostaw i usług ;	6 506 485,52	2 530 900,33
- pożyczki	182 500,00	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	47 422,75	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	2 935 818,80	505 082,80
- środki trwałe	3 788,00	98 076,00
- zapasy	1 526 227,84	-
- należności z tytułu dostaw i usług	1 405 802,96	127 006,80
- pożyczki	-	280 000,00
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	12 126 708,52	7 791 660,05
- środki trwałe	55 889,00	49 218,00
- zapasy	1 263 506,78	2 265 734,62
- należności z tytułu dostaw i usług	9 347 330,65	4 246 648,09
- pożyczki	202 500,00	20 000,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 257 482,09	1 210 059,34

6.7. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Materiały	11 734 755,66	7 907 240,23
Produkty i półprodukty w toku	21 081 642,62	19 832 558,20
Produkty gotowe	34 807 379,47	28 962 093,80
Towary	43 472 289,76	63 988 395,78
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	111 096 067,51	120 690 288,01
Odpisy aktualizujące zapasy	1 263 506,78	2 265 734,62
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	109 832 560,73	118 424 553,39

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w Nocie 6.6.

Wartość zapasów na dzień 31-12-2013 roku na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 34 768 406,63zł. Zgodnie z umową kredytu zabezpieczenie stanowiło 200% kwoty kredytu, nie niższej niż 69 956 000,00zł. Na dzień 31.12.2013 zobowiązanie z tytułu tego kredytu wyniosło 15 747 270,18zł.

Na zapasach na dzień 31-12-2012 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 47 202 109,80zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 47 202 109,80zł. Na dzień 31.12.2012 wykorzystanie kredytów wyniosło 27 900 000,00zł.

W roku 2013 aktywowano w zapasach kwotę 561 785,56zł. kosztów finansowania zewnętrznego.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31-12-2013 wynosi 36 089 tys. zł.

6.8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2013		31-12-2012	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	71 202 869,41	x	21 926 339,13
- EUR	3 600 157,92	14 930 574,93	2 656 610,10	10 860 753,40
- USD	50,59	152,38	7 180,17	22 255,65
- RUB	347 645,37	31 774,79	308 600,32	31 384,66
- NOK	8 627 426,32	4 273 164,27	6 700 883,57	3 720 330,55
-BYR	234 226 610,00	74 015,61	3 981 429,00	1 429,33
RAZEM	x	90 512 551,39	x	36 562 492,72

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31-12-2013 wynosi 90 513 107,89 zł.

6.9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:	1 338 134,74	913 894,00
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	1 183 426,02	744 363,94
- certyfikaty	10 795,51	46 300,78
- pozostałe	143 913,21	123 229,28
b) czynne rozliczenie międzyokresowe kosztów finansowych:	88 135,23	-
- odsetki i prowizje-emisji obligacji	88 135,23	-
RAZEM	1 426 269,97	913 894,00

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych:	3 219 188,21	2 552 935,64
- ubezpieczenie pojazdów samochodowych	255 954,48	249 368,37
- ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	897 859,61	736 144,95
- ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	24 309,74	42 088,58
- prenumerata, abonament, energia	158 882,33	32 665,94
- materiały reklamowe	275 102,30	297 530,33
- opłaty publiczno-prawne i podatki	1 166,44	-
- prowizja od pośrednictwa w sprzedaży	1 228 799,30	766 425,85
-certyfikaty	57 127,01	91 144,46
- pozostałe	319 987,00	337 567,16
b)czynne rozliczenie międzyokresowe kosztów finansowych:	25 083,35	761 590,41
- odsetki i prowizje-emisji obligacji	25 083,35	761 590,41
c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe:	1 759 750,80	2 217 974,49
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	1 759 750,80	2 217 974,49
RAZEM	5 004 022,36	5 532 500,54

6.10. POŻYCZKI UDZIELONE

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2013
Galeria OPOCZNO Sp. z o.o.	21.08.2009	20 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.10.2011	0,00 zł
Galeria KUTNO Sp. z o.o.	14.03.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 3M+ marża	30.06.2013	183 400,00 zł
Portus Investment Sp. z o.o.	08.11.2011	1 500 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.01.2015	1 495 983,31 zł
CEE Developments Sp. z o.o.	30.07.2012	8 000 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.03.2014	497 349,93 zł
Kowalski Marek	15.07.2011	18 720,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.08.2015	7 020,00 zł
Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp. Komandytowa	pożyczki udzielane od 27.02.2012 do 28.11.2013	6 471 693,35 zł	WIBOR 1M+ marża	01.10.2015 dla wszystkich pożyczek	7 064 804,57 zł
Internal Finance Sp. z o.o. SKA	02.09.2013	3 900 000,00 zł	WIBOR 1M+ marża	31.01.2014	3 580 000,00 zł

W 2013 roku utworzono odpis aktualizujący w kwocie 182 500,00 zł dotyczący pożyczki udzielonej Galerii KUTNO Sp. z o.o.

6.11. KAPITAŁY

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

Kapitał podstawowy Spółki dominującej dzieli się na 34 420 164 (słownie: trzydzieści cztery miliony czterysta dwadzieścia tysięcy sto sześćdziesiąt cztery) akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2013		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 179 646	0,10	26,67%
Stajkowska Zofia Iwona	6 000 000	0,10	17,43%
Skowrońska Beata Maria	5 960 000	0,10	17,32%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	0,10	9,93%
Free flot	9 861 598	0,10	28,65%
RAZEM	34 420 164	x	100,00%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2012		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	9 179 646	0,10	26,98%
Skowrońska Beata Maria	6 050 000	0,10	17,78%
Stajkowska Zofia Iwona	6 000 000	0,10	17,64%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 388 220	0,10	9,96%
Free flot	9 403 818	0,10	27,64%
RAZEM	34 021 684	x	100,00%

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2013r. oraz 31 grudnia 2012r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

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

- emisja akcji UNIBEP S.A. na GPW – 57 113 921,99 zł.
- sprzedaży akcji własnych – 2 312 569,03 zł.
- objęcie akcji w ramach Programu Motywacyjnego – 1 036 048,00 zł.

6.12. PROGRAM MOTYWACYJNY

Grupa realizuje Program Motywacyjny opisany w sprawozdaniu finansowym za 2011 rok.

W 2012 roku Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. przyjęła zmiany w Regulaminie Opcji Menadżerskich. Nowelizacja Regulaminu obejmowała w szczególności zmianę parametrów dla objęcia warrantów. Uchwalono, iż:

- dla uzyskania prawa do objęcia 100% Warrantów w III transzy przez Członka Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie potwierdzonego przez biegłego rewidenta skonsolidowanego zysku netto (z wyłączeniem kosztów programu) za 2012 rok w wysokości co najmniej 16 mln złotych;
- dla uzyskania prawa do objęcia 50% Warrantów w III transzy przez Uczestników Programu niebędących Członkami Zarządu Spółki wymagane jest zrealizowanie potwierdzonego przez biegłego rewidenta skonsolidowanego zysku netto (z wyłączeniem kosztów programu) za 2012 rok w wysokości co najmniej 16 mln złotych;

Ponadto Rada Nadzorcza podjęła następujące decyzje:

- skierowano Listy przyznające w ramach pierwszej i drugiej transzy Programu Opcji Menadżerskich
- przesunięto warranty z I i II transzy do transzy III. W wyniku czego w ramach I i II transzy przyznano 213.480 warrantów, III transza obejmuje 835 470 warrantów.
- przyjęto Listę Osób Uprawnionych do uczestnictwa w Programie Opcji Menadżerskich w ramach trzeciej transzy.

Rada podjęła też uchwały w sprawach:

- emisji Warrantów w ramach I i II transzy Programu Opcji Menadżerskich,
- potwierdzenia spełnienia warunków dla uzyskania prawa do objęcia Akcji w ramach I i II transzy.
- określenia parametrów emisji Akcji emitowanych w ramach pierwszej i drugiej transzy Programu Opcji Menadżerskich. Uchwalono, iż w ramach I i II transzy wyemitowanych zostanie 213 480 Akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C i cena emisyjna wyniesie 2,70 złotych za jedną akcję.
- określenia ceny emisyjnej Akcji emitowanych w ramach trzeciej transzy Programu Opcji Menadżerskich. Uchwalono, że cena emisyjna wyniesie 2,70 złotych za jedną akcję.
- skierowania Listów Subskrypcyjnych do Uczestników Programu posiadających Warranty w ramach I i II transzy Programu Opcji Menadżerskich.

Zarząd wyemitował warranty subskrypcyjne w formie materialnej w postaci imiennych papierów wartościowych, złożył dokumenty warrantów w spółce i wydał zaświadczenia potwierdzające fakt objęcia warrantów i złożenia ich w depozycie w spółce.

W kwietniu 2013 czterej beneficjenci Programu Opcji Menadżerskich złożyli oświadczenia o objęciu akcji serii C z pierwszej i drugiej transzy Programu w ilości 168.028 akcji oraz opłacili akcje w cenie emisyjnej 2,70 za jedną akcję.

Następnie UNIBEP S.A., za pośrednictwem domu maklerskiego, złożyła wnioski do GPW o wprowadzenie 168.028 akcji do obrotu na GPW w Warszawie SA oraz do KDPW o rejestrację akcji.

Zarząd GPW w Warszawie SA wydał decyzję o wprowadzeniu akcji do obrotu z dniem 20 maja 2013. Zarząd KDPW wydał decyzję o zarejestrowaniu akcji w KDPW (RB 16/2013).

Rada Nadzorcza Unibep w dniu 9 lipca 2013 podjęła m.in. uchwały w następujących sprawach:

1. weryfikacji spełnienia warunków z Umowy uczestnictwa, stwierdzenia nabycia prawa do objęcia warrantów trzeciej transzy Programu Opcji Menadżerskich i skierowania Listów Przyznających.

2. emisji Warrantów w ramach III transzy Programu Opcji Menadżerskich.
3. potwierdzenia warunków dla uzyskania prawa do objęcia Akcji w ramach III transzy.
4. określenia parametrów emisji Akcji emitowanych w ramach III transzy Programu Opcji Menadżerskich.
5. skierowania Listów Subskrypcyjnych do Uczestników Programu posiadających Warranty w ramach III transzy Programu Opcji Menadżerskich.

Zarząd wyemitował warianty subskrypcyjne w formie materialnej w postaci imiennych papierów wartościowych, złożył dokumenty warrantów w spółce i wydał zaświadczenie potwierdzające fakt objęcia warrantów i złożenia ich w depozycie w spółce.

Zarząd skierował do jedyne go beneficjenta III transzy programu list subskrypcyjny.

W dniu 4.10.2013 Pan Leszek Gołąbicki złożył oświadczenie o objęciu 185.000 akcji za warianty z III transzy oraz 45.452 akcji za warianty z I transzy programu. Łącznie dokonał wpłaty za obejmowane akcje w wysokości 622.220,4 złotych.

W dniu 29.10.2013 Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na głównym rynku GPW.

W dniu 31.10.2013 KDPW zarejestrował wyżej wskazane akcje (RP 48/2013).

W dniu 30.12.2013 Pan Leszek Gołąbicki złożył oświadczenie o objęciu 650.470 akcji za warianty z III transzy programu i dokonał wpłaty za obejmowane akcje w wysokości 1.756.269 złotych.

W dniu 30.01.2014 Zarząd KDPW podjął uchwałę o zarejestrowaniu wyżej wskazanych akcji pod warunkiem podjęcia przez GPW decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 13.02.2014 Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na głównym rynku GPW.

W dniu 17.02.2014 KDPW zarejestrował wyżej wskazane akcje (RP 14/2014).

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013		31-12-2012	
	Liczba opcji	ŚWCR	Liczba opcji	ŚWCR
Niezrealizowane na początek okresu	1 048 950	2,29	277 290	2,87
Nieobjęcie warrantów	-	-	-63 810	3,00
Modyfikacja I transzy Programu Motywacyjnego	-	-	145 980	1,31
Modyfikacja II transzy Programu Motywacyjnego	-	-	67 500	1,47
Przyznane w ciągu okresu	-	-	835 470	1,80
Zrealizowane w ciągu okresu	398 480	3,22	-	-
Niezrealizowane na koniec okresu	650 470	1,8	1 048 950	2,29

Czynniki w oparciu, o które ustalono wartość godziwą opcji oraz koszty ujęte w rachunku zysków i strat przedstawia poniższa tabela

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2012- modyfikacja programu
Model wyceny	symulacja Monte Carlo	symulacja Monte Carlo	symulacja Monte Carlo
Cena wykonania	2,70 zł	2,70 zł	2,70 zł
Cena wejściowa do modelu wyceny	4,43 zł	4,43 zł	4,43 zł
Oczekiwana zmienność kursu na podstawie historycznej zmienności	45,20%	45,20%	45,20%
Stopa procentowa wolna od ryzyka	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania	krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania	krzywa zero kuponowa na Datę Modyfikacji
Oczekiwane dywidendy	0,13 zł/akcję rocznie	0,13 zł/akcję rocznie	0,13 zł/akcję rocznie
ŚWCR	1,80 zł	1,80 zł	1,82 zł
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	1 094 000,00	465 350,00	208 959,54

6.13. OGRANICZENIA PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

6.14. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
DŁUGOTERMINOWE	34 321 234,72	23 512 820,50
- zobowiązania z tytułu kredytów	9 972 430,95	12 496 365,24
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	9 143 520,61
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 384 360,52	1 872 934,65
- zobowiązania z tytułu obligacji	21 885 172,51	-
- zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających	79 270,74	-
KRÓTKOTERMINOWE	33 106 965,72	106 616 020,24
- zobowiązania z tytułu kredytów	29 929 205,57	82 596 453,61
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 412 069,16	2 039 434,27
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	7 986,00	957,60
- zobowiązania z tytułu obligacji	-	21 979 174,76
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami	1 756 269,00	-
- inne zobowiązania finansowe	1 435,99	-
RAZEM	67 428 200,44	130 128 840,74

ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2013

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	918 081,30 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	496 723,19zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Bank Zachodni WBK S.A.	3 547 000,00 zł	496 622,79 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 firmy LINTEC GmbH&Co wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 18 662 400,00 zł	1 245 492, € kwota kredytu po wycenie bilansowej 5 165 304,42 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	2 895 699,25 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00041684/9, KW nr B11P/00093484/6 oraz KW nr B11P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny

ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2012

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	1 604 099,67 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	701 665,05 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Bank Zachodni WBK S.A.	3 547 000,00 zł	1 052 301,92 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 firmy LINTEC GmbH&Co wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 18 396 900,00zł	2 235 286,58 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 9 138 298,60 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2013

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	13 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	24.09.2016	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	25.06.2014	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym)
Bank Zachodni WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2014	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2014	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
DnB Bank Polska S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.12.2014	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	687 879,32 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	205 971,74 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkownika wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
Bank Zachodni WBK S.A.	3 547 000,00 zł	558 164,93 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 18 662 400,00 zł	989 814,52 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 4 104 958,78 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 100 000,00 zł	1 196 075,53 zł	WIBOR 1M + marża	31.05.2017	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00041684/9, KW nr B11P/00093484/6 oraz KW nr B11P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk	kredyt inwestycyjny
PEKAO S.A.	33 978 000,00 zł	15 447 051,50 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2015	hipoteka umowna do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu, nie niższej niż 69.956.000,00 PLN na nieruchomości przy ulicy Jana Heweliusza; zastaw rejestrowy na prawach z umowy rachunków bankowych w odniesieniu do wszystkich rachunków bankowych, z najwyższym pierwszeństwem; zastaw rejestrowy na akcjach w kapitale zakładowym kredytobiorcy wraz z oświadczeniem zastawcy o poddaniu się egzekucji zastawcy, z najwyższym pierwszeństwem; zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza wraz z oświadczeniem zastawcy o poddaniu się egzekucji zastawcy, z najwyższym pierwszeństwem; pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych; cesja na zabezpieczenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia nieruchomości i projektu, a po zakończeniu projektu, z tytułu umów ubezpieczenia niesprzedanych lokali oraz innych umów ubezpieczenia; cesja na zabezpieczenie przysługujących kredytobiorcy wierzytelności z tytułu kontraktu budowlanego, wierzytelności z tytułu gwarancji dobrego wykonania oraz wierzytelności z tytułu umów developerskich; umowa gwarancji korporacyjnej na wypadek wystąpienia przekroczenia kosztów budowy, udzielona w łącznej kwocie 2.000.000,00 PLN przez Unidevelopment S.A.; weksel własny in blanco	kredyt inwestycyjny
PEKAO S.A.	1 000 000,00 zł	300 218,68 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2015	jw	kredyt obrotowy
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie	7 427 582,72 zł	7 428 885,09 zł	WIBOR 1M + marża	12.02.2014	hipoteka zwykła łączna w kwocie 5.000.000,40 PLN i hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 3.000.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy Al. Wyciągowej 14A, opisanej w księdze wieczystej KW nr WA2M/00161664/9 oraz na udziale w wysokości 175890/845597 w prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy Al. Wyciągowej 14A, opisanej w księdze wieczystej KW nr WA2M/00495098/0; globalna cesja wierzytelności przyszłych wynikających z umów sprzedaży powierzchni mieszkalnych i użytkowych w inwestycji będącej przedmiotem kredytowania; pełnomocnictwo do rachunku, weksel własny in blanco	kredyt obrotowy

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2012

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	14.09.2013	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	11.03.2013	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym)
Bank Zachodni WBK S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2014	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Raiffeisen Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2014	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	8 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	18.06.2013	przelew wierzycelności z kontraktów drogowych, hipoteka kaucyjna do kwoty 2 000 000,00 PLN na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim - KW Nr B11P/00053292/1 oraz własności budynków i budowli posadowionych na tej nieruchomości wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
DnB Bank Polska S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.12.2013	przelew wierzycelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.	4 536 000,00 zł	685 552,24 zł	WIBOR 3M + marża	21.04.2016	hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r.	kredyt inwestycyjny
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 709 402,00 zł	205 918,11 zł	WIBOR 1M + marża	29.05.2017	weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującym do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego	kredyt inwestycyjny
BZ WBK S.A.	3 547 000,00 zł	554 167,28 zł	WIBOR 1M + marża	31.12.2016	weksel in blanco, zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 firmy LINTEC GmbH&Co wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
ING Bank Śląski S.A.	4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowe 18 396 900,00 zł	984291,74 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 4 023 981,49 zł	EURIBOR 1M + marża	15.03.2016	hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej	kredyt inwestycyjny
PKO BP S.A.	500 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	04.09.2013	weksel własny	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie / Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	50 000 000,00 zł	9 000 000,40 zł	WIBOR 3M + marża	30.05.2013	hipoteka zwykła łączna w kwocie 50.000.000,00 PLN, nieruchomość położona w Warszawie, ul. Wyścigowa 14, hipoteka kaucyjna 8.000.000,00 PLN, przelew wierzycelności z polisy, weksel in blanco poręczony przez Unibep S.A. do kwoty 16.000.000,00 PLN; pełnomocnictwo do rachunku, cesja globalna	kredyt developerski
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	64 000 000,00 zł	62 193 346,49 zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2013	hipoteka II miejscu do kwoty 108.800.000 PLN na nieruchomości KW nr WA4M/00142656/5; weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku	kredyt obrotowy developerski
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	6 000 000,00 zł	5 933 487,60 zł	WIBOR 1M + marża	30.04.2013	hipoteka I miejscu do kwoty 10.200.000zł na nieruchomości KW nr WA4M/00142656/5; weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku,	kredyt rewolwingowy

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) powyżej 1 roku do 3 lat	9 387 046,02	21 554 378,09
b) powyżej 3 lat do 5 lat	585 384,93	85 507,76
c) powyżej 5 lat	-	-
RAZEM	9 972 430,95	21 639 885,85

*kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2013

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

	31-12-2013		31-12-2012	
	Wartość bilansowe	Niezdyskontowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowe	Niezdyskontowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	29 929 205,57	29 977 083,27	82 596 453,61	82 668 762,49
b) powyżej 1 roku do 3 lat	9 387 046,02	9 409 801,13	21 554 378,09	21 621 499,74
c) powyżej 3 lat do 5 lat	585 384,93	585 472,00	85 507,76	85 472,00
d) powyżej 5 lat	-	-	-	-
RAZEM	39 901 636,52	39 972 356,40	104 236 339,46	104 375 734,23

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystanych kredytów na dzień 31-12-2013 r.:

Nazwa instytucji	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu	Niewykorzystana kwota na dzień	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	13 000 000,00 zł	13 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.02.2009	24.09.2016	z wpływów na rachunek bieżący
ING Bank Śląski S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	12.03.2012	25.06.2014	z wpływów na rachunek bieżący
BZ WBK S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	19.09.2006	21.09.2014	z wpływów na rachunek bieżący
Raiffeisen Bank Polska S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	10 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	22.05.2012	30.09.2014	z wpływów na rachunek bieżący
DnB NORD S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000 000,00 zł	5 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	01.03.2012	30.12.2014	z wpływów na rachunek bieżący
PKO BP S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	1 000 000,00 zł	1 000 000,00 zł	WIBOR 1M + marża	11.09.2012	10.09.2014	z wpływów na rachunek bieżący
PEKAO S.A.	kredyt inwestycyjny	33 978 000,00 zł	18 530 948,50 zł	WIBOR 1M + marża	04.03.2013	30.06.2015	z wpływów na rachunek bieżący
PEKAO S.A.	kredyt obrotowy	1 000 000,00 zł	699 781,32 zł	WIBOR 1M + marża	04.03.2013	30.06.2015	z wpływów na rachunek bieżący

6.15. LEASING

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2013		31-12-2012	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	1 571 654,39	1 412 069,16	2 153 514,67	2 039 434,27
- od 1 do 5 lat	2 556 691,21	2 384 360,52	2 022 100,97	1 872 934,65
- powyżej 5 lat	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 128 345,60	3 796 429,68	4 175 615,64	3 912 368,92
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-331 915,92		-263 246,72	
Wartość bieżąca	3 796 429,68	3 796 429,68	3 912 368,92	3 912 368,92

6.16. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

c) rozwiązanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2013	31-12-2012
	676 916,00	662 937,44
- odprawy emerytalne	629 353,02	631 715,46
- odprawy rentowe	47 562,98	31 221,98
a) zwiększenia (z tytułu)	63 908,00	219 023,00
- odprawy emerytalne	59 498,00	199 420,02
- odprawy rentowe	4 410,00	19 602,98
b) wykorzystanie (z tytułu)	1 157,00	-
- odprawy emerytalne	1 063,00	-
- odprawy rentowe	94,00	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	205 044,44
- odprawy emerytalne	-	201 782,46
- odprawy rentowe	-	3 261,98
	739 667,00	676 916,00
- odprawy emerytalne	687 788,02	629 353,02
- odprawy rentowe	51 878,98	47 562,98

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

c) rozwiązanie (z tytułu)

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2013	31-12-2012
	15 617,00	114 710,00
- odprawy emerytalne	6 925,00	107 324,00
- odprawy rentowe	8 692,00	7 386,00
a) zwiększenia (z tytułu)	59 170,34	7 306,00
- odprawy emerytalne	58 211,34	-
- odprawy rentowe	959,00	7 306,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	38 894,34	106 399,00
- odprawy emerytalne	38 894,34	100 399,00
- odprawy rentowe	-	6 000,00
	35 893,00	15 617,00
- odprawy emerytalne	26 242,00	6 925,00
- odprawy rentowe	9 651,00	8 692,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2012-2013:

- stopa dyskonta w 2013 roku	4,20%
- stopa dyskonta w 2012 roku	3,70%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń:	
a. wynagrodzenie minimalne	5,00%
b. wynagrodzenie w Spółce	3,00%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2014r. przedstawia się następująco:

nazwa świadczenia	rezerwa krótkoterminowa	rezerwa długoterminowa	razem
odprawa emerytalna	92 719	757 746	850 465
odprawa rentowa	12 058	57 684	69 742
razem	104 777	815 430	920 207

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 2014-12-31 ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nie uwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

Zgodnie z MSR 19 wysokość rezerwy na powyższą datę powinna uwzględniać każdą istotną zmianę w założeniach, która wystąpi w międzyczasie, w szczególności istotne zmiany struktury populacji pracowników, stopy dyskonta i faktycznego wzrostu wynagrodzeń.

Przy szacowaniu prognozy założono, że osoby które osiągną wiek emerytalny w ciągu najbliższego roku, odejdą od razu na emeryturę i otrzymają odprawę emerytalną. Poza tym przyjęto, że osoby które są obecnie w wieku emerytalnym a jeszcze nie odeszły na emeryturę, odejdą na emeryturę w ciągu najbliższego roku i otrzymają odprawę emerytalną.

Analiza wrażliwości rezerw

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości rezerw na świadczenia pracownicze na kluczowe parametry modelu aktuarialnego.

Pierwszy wiersz tabeli pokazuje wyjściowe rezerwy. Pozostałe wiersze przedstawiają, jak zmiana danego parametru modelu aktuarialnego - przy pozostawieniu pozostałych parametrów bez zmian - wpływa na kwoty rezerw.

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	niewykorzystane urlopy	razem
wyjściowe kwoty rezerw	717 292	58 268	2 088 458	2 864 018
współczynnik rotacji -1,0%	750 280	61 076	2 088 458	2 899 814
współczynnik rotacji +1,0%	687 982	55 691	2 088 458	2 832 131
prawdopodobieństwo inwalidztwa -0,5‰	721 497	46 747	2 088 458	2 856 702
prawdopodobieństwo inwalidztwa +0,5‰	713 117	69 653	2 088 458	2 871 228
techniczna stopa dyskontowa -1,0%	801 801	62 353	2 088 458	2 952 612
techniczna stopa dyskontowa +1,0%	646 813	54 653	2 088 458	2 789 924
wzrosty podstaw				
wynagrodzenie w Firmie -1,0%	707 375	57 710	2 088 458	2 853 543
wynagrodzenie w Firmie +1,0%	730 322	58 929	2 088 458	2 877 709

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została wykonana na dzień 31 grudnia 2013 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU

- świadczenia pracownicze
- naprawy gwarancyjne
- rezerwa na podwykonawców
- rezerwa na zobowiązania
- koszty pozostałe

a) zwiększenia (z tytułu)

- świadczenia pracownicze
- naprawy gwarancyjne
- rezerwa na podwykonawców
- rezerwa na zobowiązania
- koszty pozostałe

b) wykorzystanie (z tytułu)

- świadczenia pracownicze
- naprawy gwarancyjne
- rezerwa na podwykonawców
- rezerwa na zobowiązania
- koszty pozostałe

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU

- świadczenia pracownicze
- naprawy gwarancyjne
- rezerwa na podwykonawców
- rezerwa na zobowiązania
- koszty pozostałe

	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM	
	31-12-2013	31-12-2012
	47 439 302,48	38 059 347,98
- świadczenia pracownicze	5 704 940,71	5 259 339,72
- naprawy gwarancyjne	12 598 049,95	9 647 216,66
- rezerwa na podwykonawców	27 747 049,18	17 280 028,78
- rezerwa na zobowiązania	1 183 667,06	5 552 762,82
- koszty pozostałe	205 595,58	320 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	219 718 224,91	110 831 989,19
- świadczenia pracownicze	7 728 079,80	8 856 915,26
- naprawy gwarancyjne	4 369 029,32	5 453 950,38
- rezerwa na podwykonawców	206 381 006,29	95 295 978,69
- rezerwa na zobowiązania	636 311,12	568 374,00
- koszty pozostałe	603 798,38	656 770,86
b) wykorzystanie (z tytułu)	218 473 182,65	101 452 034,69
- świadczenia pracownicze	8 600 206,22	8 411 314,27
- naprawy gwarancyjne	4 181 653,49	2 503 117,09
- rezerwa na podwykonawców	204 682 356,98	84 828 958,29
- rezerwa na zobowiązania	525 000,00	4 937 469,76
- koszty pozostałe	483 965,96	771 175,28
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	48 684 344,74	47 439 302,48
- świadczenia pracownicze	4 832 814,29	5 704 940,71
- naprawy gwarancyjne	12 785 425,78	12 598 049,95
- rezerwa na podwykonawców	29 445 698,49	27 747 049,18
- rezerwa na zobowiązania	1 294 978,18	1 183 667,06
- koszty pozostałe	325 428,00	205 595,58

6.17. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
- z tytułu dostaw i usług	127 301 281,28	115 665 392,60
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	6 501 803,45	9 631 187,36
- z tytułu wynagrodzeń	1 945 890,17	1 270 817,50
- zaliczki otrzymane na dostawy	25 933 590,98	24 010 507,29
- inne, w tym:	2 004 597,25	1 282 893,94
niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	790 919,66	-
- fundusze specjalne	5 687,43	-
RAZEM	163 692 850,56	151 860 798,69

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	63 514 618,29	56 532 747,16
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	36 938 583,72	36 218 263,71
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	810 403,22	684 389,34
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 468,75	7 750,12
e) powyżej 1 roku	-	5 671,25
f) zobowiązania przeterminowane	26 035 207,30	22 216 571,02
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	127 301 281,28	115 665 392,60

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	23 933 901,39	20 124 652,39
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 750 114,96	263 190,24
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	655,93	290 697,18
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	109 424,45	1 301 351,97
e) powyżej 1 roku	241 110,57	236 679,24
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	26 035 207,30	22 216 571,02

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2013		31-12-2012	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	119 099 038,19	x	99 708 234,75
- USD	254,68	767,10	7 125,00	22 084,65
- RUB	5 097 691,90	465 929,05	14 016 365,59	1 425 464,36
- EUR	4 741 348,02	19 765 764,56	5 436 320,10	22 291 073,48
- UAH	86,99	32,24	54,85	20,98
- NOK	47 381 659,27	23 468 135,84	50 536 457,26	28 062 166,41
- SEK	966,85	453,84	-	-
- BYR	2 825 094 129,40	892 729,74	979 816 342,30	351 754,06
RAZEM	x	163 692 850,56	x	151 860 798,69

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

6.18. BIEŻĄCY I ODRO CZONY 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.

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w 2013 roku przedstawia się następująco:

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODRO CZONEGO	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2013
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	11 098 049,95	1 687 375,83		12 785 425,78
Rezerwa na świadczenia pracownicze	7 258 416,22		480 465,94	6 777 950,28
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 786 147,57		194 881,03	21 591 266,54
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	18 210 633,04		3 459 843,01	14 750 790,03
Rezerwa na straty	68 477,24	88 928,08		157 405,32
Podatkowa produkcja w toku	20 595 491,25		1 953 870,62	18 641 620,63
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	450 102,42	1 873 821,40		2 323 923,82
Nieopłacone odsetki	5 063,13		4 172,38	890,75
Dyskonto należności	2 297 845,07		218 519,22	2 079 325,85
Odpis na zapasy	2 265 734,62		1 002 227,84	1 263 506,78
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	842 536,45		617 540,35	224 996,10
Odpis na majątku trwałym	49 218,00	6 671,00		55 889,00
Wycena instrumentów zabezpieczających		179 247,10		179 247,10
Koszty nabycia udziałów	485 270,00	6 010,00		491 280,00
Wycena kredytów i pożyczek	1 599,16	4 828,10		6 427,26
Odpisy na należności	1 297 775,17	2 853 334,08		4 151 109,25
Inne koszty	193 595,58	2 649 077,84		2 842 673,42
Suma ujemnych różnic przejściowych	86 905 954,87	9 349 293,43	7 931 520,39	88 323 727,91
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	16 512 133,00	1 776 365,00	1 506 990,00	16 781 508,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	144 076,00	-19 220,00		124 856,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	27 374,00	-3 651,00	-	23 723,00

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWIĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODRO CZONEGO	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2013
Kontrakty długoterminowe (zwiększenie przychodów "+")	32 269 531,16		9 809 797,90	22 459 733,26
Leasing	3 356 864,68	667 660,58		4 024 525,26
Dyskonto zobowiązań	5 129 475,10		954 765,42	4 174 709,68
Kary naliczone nieotrzymane	370 633,69		30 462,67	340 171,02
Odsetki nieotrzymane	795 764,07		73 551,29	722 212,78
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	888 201,06		434 461,98	453 739,08
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	1 714 965,94	1 140 869,13		2 855 835,07
Wycena nieruchomości inwestycyjnej		9 960 701,69		9 960 701,69
Wycena obligacji		114 827,49		114 827,49
Wycena kredytów i pożyczek	238 553,92		5 590,88	232 963,04
wycena instrumentów zabezpieczających	161 359,70		54 197,72	107 161,98
Finansowanie zewnętrzne	61 512,68		16 634,75	44 877,93
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	7 912 531,66		150 537,58	7 761 994,08
Suma dodatnich różnic przejściowych	52 899 393,66	11 884 058,89	11 530 000,19	53 253 452,36
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	10 050 885,00	2 257 971,00	2 190 701,00	10 118 155,00
Rozliczenie połączenia Wola House	7 407 459,66		7 407 459,66	-
Kapitał z aktualizacji wyceny-wycena instrumentów zabezpieczających	-	2 053 500,07		2 053 500,07
Suma	7 407 459,66	2 053 500,07	7 407 459,66	2 053 500,07
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego - wpływ na kapitał z aktualizacji wyceny*	1 407 417,00	390 165,00	1 407 417,00	390 165,00

*zmniejszenie rezerwy z tytułu rozliczenia połączenia Wola House (w konsekwencji przekwalifikowania zapasu na nieruchomość inwestycyjną) nie wpłynęło na kapitały lecz na podatek odroczoney w rachunku zysków i strat.

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w roku 2012 przedstawia się następująco:

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2012
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	9 647 216,66	1 450 833,29		11 098 049,95
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 990 343,74	268 072,48		7 258 416,22
Rezerwa na koszty podwykonawców	11 358 390,83	10 427 756,74		21 786 147,57
Kontrakty długoterminowe (zmniejszenie przychodów "-")	11 097 326,54	7 113 306,50		18 210 633,04
Kontrakty - rezerwa na straty	3 995 056,67		3 926 579,43	68 477,24
Podatkowa produkcja w toku	41 142 572,99		20 547 081,74	20 595 491,25
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	3 439 840,36		2 989 737,94	450 102,42
Nieopłacone odsetki	24 296,20		19 233,07	5 063,13
Dyskonto należności	2 611 848,57		314 003,50	2 297 845,07
Zapasy deweloperski	288 489,77		288 489,77	-
Odpisy na zapasy	714 493,00	1 551 241,62		2 265 734,62
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 157 769,91		1 315 233,46	842 536,45
Odpisy na majątku trwałym	147 294,00		98 076,00	49 218,00
Amortyzacja ŚT	355 462,63		355 462,63	-
Wycena instrumentów zabezpieczających	1 630 157,06		1 630 157,06	-
Koszty nabycia udziałów	157 029,00	328 241,00		485 270,00
Wycena kredytów i pożyczek	58 562,38		56 963,22	1 599,16
Odpisy na należności	-	1 297 775,17		1 297 775,17
Inne koszty	320 000,00		126 404,42	193 595,58
Suma ujemnych różnic przejściowych	96 136 150,31	22 437 226,80	31 667 422,24	86 905 954,87
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	18 265 869,00	4 263 074,00	6 016 810,00	16 512 133,00

Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	144 076,00		144 076,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	-	27 374,00	-	27 374,00

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2012
Kontrakty długoterminowe (zwiększenie przychodów "+")	46 892 337,68		14 622 806,52	32 269 531,16
Leasing	2 201 673,56	1 155 191,12		3 356 864,68
Dyskonto zobowiązań	5 550 634,10		421 159,00	5 129 475,10
Kary naliczone nieotrzymane	539 788,96		169 155,27	370 633,69
Odsetki nieotrzymane	922 732,71		126 968,64	795 764,07
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	1 170 571,17		282 370,11	888 201,06
Zapasy deweloperski	17 915 326,47		16 574 831,42	1 340 495,05
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	110 623,62	1 604 342,32		1 714 965,94
Aport	4 682 465,29		4 682 465,29	-
Wycena kredytów i pożyczek	361 809,45		123 255,53	238 553,92
Wycena instrumentów zabezpieczających	-	161 359,70		161 359,70
Finansowanie zewnętrzne	115 836,39		54 323,71	61 512,68
Odszkodowanie naliczone nie otrzymane	648 108,31		648 108,31	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 726 978,48	3 845 058,13		6 572 036,61
Rozliczenie połączenia	5 243 451,44		5 243 451,44	-
Suma dodatnich różnic przejściowych	89 082 337,63	6 765 951,27	42 948 895,24	52 899 393,66
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	16 925 643,00	1 285 532,00	8 160 290,00	10 050 885,00

Rozliczenie połączenia Wola House		7 407 459,66		7 407 459,66
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego - wpływ na rozliczenie połączenia ze spółką zależną	-	1 407 417,00	-	1 407 417,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Bieżący podatek dochodowy	8 495 489,32	3 849 225,68
Dotyczący roku obrotowego	8 495 489,32	4 007 550,48
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-158 324,80
Odroczony podatek dochodowy	-1 609 523,00	-5 121 032,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-1 609 523,00	-5 121 032,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	6 885 966,32	-1 271 806,32
Efektywna stopa podatkowa	29,81%	-8,26%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	393 816,00	-27 374,00
Podatek od rozliczonych w ciągu roku instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	390 165,00	-
Zysk i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragr. MSR 19 świadczenia pracownicze	3 651,00	-27 374,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-393 816,00	27 374,00

W 2012 r. w związku z rozliczeniem połączenia ze Spółką Wola House Sp. z o.o. powstała rezerwa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 1 407 417,00zł

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) 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. Opisane powyżej ryzyko dotyczy też działalności Grupy poza granicami kraju. Grupa ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz usług audytorskich.

6.19. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

6.19.1 DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-12-2013	31-12-2012
Planowane przychody z bieżących projektów	2 087 705 723,36	1 797 737 292,30
Planowane koszty z bieżących projektów	1 954 850 283,81	1 679 510 892,17
Planowana marża na bieżących projektach	132 855 439,55	118 226 400,13
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 011 438 586,60	808 129 062,35
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	934 744 568,05	747 631 121,98
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	76 694 018,55	60 497 940,37
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	56 161 421,00	57 728 459,76
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	42,27%	48,83%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	1 003 729 643,37	712 000 311,50
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	22 459 733,26	114 339 383,89
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	14 750 790,03	18 218 848,14
- w tym dotyczące planowanej straty	-	8 215,10
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.19.2)	25 933 590,98	24 010 507,29

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.

6.19.2 ZALICZKI OTRZYMANE

	31-12-2013	31-12-2012
Zaliczki na realizowane kontrakty (nota 6.19.1)	25 933 590,98	24 010 507,29
Wpłaty na lokale w działalności deweloperskiej (nota 6.21)	3 393 073,13	3 006 671,75
Ogółem	29 326 664,11	27 017 179,04

Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty na dzień 31.12.2013r. i 31.12.2012r. ujęte zostały w ramach zobowiązań krótkoterminowych, gdyż termin ich rozliczenia nie przekracza 12 miesięcy.

6.20. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2013	31-12-2012
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	17 619 530,73	16 072 527,75
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	21 893 315,25	19 263 951,86
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	39 512 845,98	35 336 479,61
Odpis aktualizacyjny należności	1 257 482,09	1 210 059,34
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	40 770 328,07	36 546 538,95
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	28 515 506,27	25 422 051,41
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	25 438 772,71	18 289 612,57
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	53 954 278,98	43 711 663,98

STAN DYSKONTA

	31-12-2013	31-12-2012
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 079 325,85	2 297 845,07
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	4 174 709,68	5 129 475,10

Informacja o odpisach aktualizujących wartość kaucji zawarta w nocie 6.6.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczony od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2013	31-12-2012
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 217 285,60	-1 471 492,48
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	2 094 302,81	2 062 164,13
Ogółem korekta marży brutto	877 017,21	590 671,65
Korekta przychodów finansowych	1 435 804,84	1 783 330,65
Korekta kosztów finansowych	3 048 265,87	2 479 957,92
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	181 405,00	80 019,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	-41 519,00	-59 660,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	-595 557,82	-85 596,62

W zapasach ujęte są skutki dyskontowania zobowiązań długoterminowych w kwocie – (-)1 544,80 zł.

Na 31 grudnia 2013 roku największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wynosiła 29,76% (dla jednego projektu 12,97%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2012 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 31,51% (dla jednego projektu 12,77%) wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji.

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

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:

	31-12-2013	31-12-2012
- do 1 miesiąca	-	6 640,04
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 343,74	-
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	52 739,86	163 760,01
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku	297 207,16	-
- powyżej 1 roku	3 400,50	163 947,07
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów o budowę	355 691,26	334 347,12

6.21. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	554 181,44	557 607,19
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	-	55 784,00
- prawo wieczystego użytkowania	446 654,52	501 823,19
- odsetki wekslowe	107 526,92	-
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	3 647 809,21	3 213 021,59
- otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	55 784,00	151 180,92
- prawo wieczystego użytkowania	55 168,92	55 168,92
- zaliczki otrzymane na działalność developerską	3 393 073,13	3 006 671,75
- odsetki wekslowe	143 783,16	-

6.22. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2013

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	667 895 825,82	93 133 698,03	84 457 574,44	115 407 594,74	- 40 347 037,69	920 547 655,34
sprzedaż zewnętrzna	627 754 988,13	93 133 698,03	84 251 374,44	115 407 594,74		920 547 655,34
sprzedaż na rzecz innych segmentów	40 140 837,69	-	206 200,00	-	- 40 347 037,69	-
Koszt sprzedaży	620 371 772,54	91 564 612,99	75 169 014,67	113 846 499,95	- 38 713 452,23	862 238 447,92
Zysk brutto ze sprzedaży	47 524 053,28	1 569 085,04	9 288 559,77	1 561 094,79	- 1 633 585,46	58 309 207,42
% zysku brutto ze sprzedaży	7,12%	1,68%	11,00%	1,35%	4,05%	6,33%
Koszty sprzedaży			x			4 460 250,16
Koszty zarządu						26 444 908,98
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			691 874,96
Zysk z działalności operacyjnej			x			28 095 923,24
Przychody finansowe			x			5 261 889,71
w tym przychody odsetkowe	1 338 667,47	2 791,87	852 834,12	22 962,67	-	2 217 256,13
Koszty finansowe			x			10 250 924,03
w tym koszty odsetkowe	2 072 756,75	377 750,50	350 908,24	45 847,46	-	2 847 262,95
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 9 507,48
Zysk przed opodatkowaniem			x			23 097 381,44
Podatek dochodowy			x			6 885 966,32
Zysk netto			x			16 211 415,12

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	165 513 207,17	51 837 776,49	146 959 773,69	90 952 019,83	455 262 777,18
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-		-		98 831 067,18
Razem aktywa	165 513 207,17	51 837 776,49	146 959 773,69	90 952 019,83	554 093 844,36
Kapitał własny	-				185 820 176,40
Zobowiązania	204 231 120,00	17 205 721,02	50 066 410,18	46 241 840,34	317 745 091,54
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	50 528 576,42
Razem pasywa	204 231 120,00	17 205 721,02	50 066 410,18	46 241 840,34	554 093 844,36
Amortyzacja	1 163 571,28	1 785 125,45	153 396,64	2 817 261,86	5 919 355,23

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2012

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	623 262 985,93	83 133 132,40	104 355 475,49	79 996 042,78	- 52 926 882,70	837 820 753,90
sprzedaż zewnętrzna	571 333 375,60	83 133 132,40	103 392 556,12	79 961 689,78	-	837 820 753,90
sprzedaż na rzecz innych segmentów	51 929 610,33	-	962 919,37	34 353,00	- 52 926 882,70	-
Koszt sprzedaży	593 916 697,69	81 821 319,71	86 715 412,76	78 079 105,82	- 52 150 497,35	788 382 038,63
Zysk brutto ze sprzedaży	29 346 288,24	1 311 812,69	17 640 062,73	1 916 936,96	- 776 385,35	49 438 715,27
% zysku brutto ze sprzedaży	4,71%	1,58%	16,90%	2,40%	1,47%	5,90%
Koszty sprzedaży			x			4 668 620,87
Koszty zarządu						26 545 579,89
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			1 985 401,75
Zysk z działalności operacyjnej			x			20 209 916,26
Przychody finansowe			x			4 449 380,65
w tym przychody odsetkowe	1 396 447,04	294,60	1 432 635,64	- 46 419,46		2 782 957,82
Koszty finansowe			x			9 248 305,65
w tym koszty odsetkowe	2 318 459,79	1 024 853,64	2 642 771,54	28 577,56		6 014 662,53
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 11 423,06
Zysk przed opodatkowaniem			x			15 399 568,20
Podatek dochodowy			x			- 1 271 806,32
Zysk netto			x			16 671 374,52

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	185 675 144,16	54 810 144,52	186 473 141,36	80 928 205,62	507 886 635,66
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	71 926 146,45
Razem aktywa	185 675 144,16	54 810 144,52	186 473 141,36	80 928 205,62	579 812 782,11
Kapitał własny	-	-	-	-	171 867 463,90
Zobowiązania	184 178 996,30	20 392 015,49	102 177 874,00	48 887 352,35	355 636 238,14
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	52 309 080,07
Razem pasywa	184 178 996,30	20 392 015,49	102 177 874,00	48 887 352,35	579 812 782,11
Amortyzacja	1 161 004,36	2 562 610,40	121 273,78	1 699 268,19	5 544 156,73

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 31-12-2013	okres zakończony 31-12-2012	stan na dzień 31-12-2013	stan na dzień 31-12-2012
KRAJ	664 912 022,90	564 363 955,82	41 724 421,16	43 110 220,56
EKSPORT	255 635 632,44	273 456 798,08	32 714 365,00	23 444 939,77
w tym Norwegia	113 180 146,88	77 277 324,94	32 150 700,55	22 970 907,24
w tym: WNP (Rosja, Białoruś)	141 930 768,18	188 983 511,74	563 664,45	474 032,53
Razem	920 547 655,34	837 820 753,90	74 438 786,16	66 555 160,33

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

Grupa w 2013 roku osiągnęła przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 102 909 696,99 zł.

Grupa w 2012 roku osiągnęła przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 91 124 255,00 zł.

6.23. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

- a) kraj
- sprzedaż usług budowlanych
- sprzedaż deweloperska
- sprzedaży usług pozostałych
- b) eksport
- sprzedaż usług budowlanych
- Przychody netto ze sprzedaży produktów razem**

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
	634 720 656,42	632 578 956,93
	579 111 087,59	532 115 018,52
	54 525 906,38	99 631 845,56
	1 083 662,45	832 092,85
	255 635 632,44	200 961 833,67
	255 635 632,44	200 961 833,67
	890 356 288,86	833 540 790,60

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

- sprzedaż towarów
- sprzedaży materiałów
- Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem**

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
	29 552 026,24	3 589 688,53
	639 340,24	690 274,77
	30 191 366,48	4 279 963,30

6.24. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) amortyzacja	5 919 355,23	5 544 156,73
b) zużycie materiałów i energii	302 969 456,34	238 548 800,78
c) usługi obce	582 172 594,31	522 394 145,35
d) podatki i opłaty	3 258 045,55	3 017 616,86
e) wynagrodzenia	68 064 535,51	59 334 568,70
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	13 062 591,85	11 512 342,56
g) pozostałe koszty rodzajowe	14 479 214,89	12 503 624,11
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	989 925 793,68	852 855 255,09
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-19 907 813,27	31 891 712,43
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-107 080 247,04	- 69 217 128,23
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	- 4 460 250,16	- 4 668 620,87
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	- 26 441 665,38	- 26 545 579,89
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	832 035 817,83	784 315 638,53

6.25. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	13 758,75	26 714,58
b) dotacje	151 180,92	151 516,24
c) pozostałe, w tym:	9 803 028,41	7 961 220,53
- rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	2 926 453,55	5 361 798,26
- odpisane zobowiązania	338 622,25	710 495,43
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	55 168,67	45 973,93
- kary i odszkodowania	1 516 840,32	1 324 310,07
- uzyskane przychody sądowe i procesowe	203 336,17	98 295,81
- wycena nieruchomości inwestycyjnej	4 479 718,84	-
- inne	282 888,61	420 347,03
RAZEM	9 967 968,08	8 139 451,35

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	477,30
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	7 247 298,34	4 115 996,03
- odpisy aktualizujące należności	6 530 339,34	2 564 754,41
- odpis aktualizujący zapasy	524 000,00	1 551 241,62
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	10 459,00	-
- odpis aktualizujący pożyczki	182 500,00	-
c) pozostałe, w tym:	2 028 794,78	2 037 576,27
- spisane należności	1 408,19	18 105,68
- rezerwa na zobowiązania i należności	496 311,12	568 374,00
- przekazane darowizny	130 216,06	101 296,55
- koszty sądowe i procesowe	466 296,38	172 615,69
- aport	-	6 134,03
- kary	256 272,24	257 059,50
- szkody w składnikach majątku i odszkodowania	286 207,93	608 762,97
- składki członkowskie	41 980,00	12 450,00
- inne	350 102,86	292 777,85
RAZEM	9 276 093,12	6 154 049,60

6.26. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	2013-12-31	2012-12-31
a) z tytułu odsetek w tym:	3 653 101,15	2 442 205,54
- odsetki od udzielonych pożyczek	1 483 803,92	258 606,22
- odsetki od lokat	305 072,47	174 328,02
- dyskonto kaucji	1 435 804,84	1 783 330,65
- wycena kredytów i pożyczek	40,18	200,05
- odsetki od kontrahentów	213 099,94	- 59 683,35
- pozostałe	71 279,88	-
- odsetki wekslowe	143 999,92	285 423,95
b) inne przychody finansowe	1 608 788,56	2 007 175,11
RAZEM	5 261 889,71	4 449 380,65

Inne przychody finansowe

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	2013-12-31	2012-12-31
a) dodatnie różnice kursowe	-	-
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	1 608 788,56	2 007 175,11
- kontrakty terminowe wycena	107 161,98	131 582,88
- kontrakty terminowe realizacja	1 188 100,00	21 826,50
- kontrakty terminowe odwrócenie	-	1 630 157,06
- prowizje z tytułu operacji finansowych	311 314,92	-
- pozostałe	2 211,66	223 608,67
Inne koszty finansowe razem:	1 608 788,56	2 007 175,11

Koszty finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	2013-12-31	2012-12-31
a) z tytułu odsetek w tym:	5 969 635,51	7 376 858,33
- odsetki od kredytów i pożyczek i obligacji	2 434 821,34	4 403 149,29
- dyskonto kaucji	3 048 265,87	2 479 957,92
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	74 106,69	- 226 244,28
- odsetki od leasingu	256 486,10	558 946,87
- pozostałe	155 955,51	161 048,53
b) inne koszty finansowe	4 281 288,52	1 871 447,32
RAZEM	10 250 924,03	9 248 305,65

Inne koszty finansowe

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	2013-12-31	2012-12-31
a) ujemne różnice kursowe	3 234 079,15	545 859,65
b) pozostałe, w tym:	1 047 209,37	1 325 587,67
- z tytułu prowizji	575 816,80	364 677,84
- z tytułu kosztów gwarancji bankowej	40 687,44	12 698,28
- wycena kontraktów	179 247,10	39 243,33
- realizacja kontraktów	4 756,67	847 681,94
- odwrócenie wyceny kontraktów	161 359,70	-
- strata ze zbycia finansowych aktywów trwałych	-	24 455,90
- pozostałe	85 341,66	36 830,38
Inne koszty finansowe razem:	4 281 288,52	1 871 447,32

6.27. ZYSK (STRATA) JEDNĄ AKCJĘ

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2013 rok :

Ilość akcji zwykłych na dzień 01.01.2013-31.12.2013	34 420 164,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2013-31.12.2013	34 164 868,53
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	650 470,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	2,70
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	1 756 269,00
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.2013-31.12.2013	7,15
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	245 632,03
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	404 837,97
Ilość akcji ogółem	34 569 706,50

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za 2012 rok :

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2012-31.12.2012	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2012-31.12.2012	34 021 684,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	1 048 950,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	2,70
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	2 832 165,00
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.2012-31.12.2012	4,96
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	571 001,01
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	477 948,99
Ilość akcji ogółem	34 499 632,99

6.28. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE

Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:

	31-12-2013	31-12-2012
- grunty	-	513 294,00
- budynki i budowle obiekty inżynierii lądowej	9 472 216,56	-
- urządzenia techniczne i maszyny	1 027 012,83	576 608,93
- środki transportu	109 994,92	204 585,86
- inne środki trwałe	417 044,10	179 348,44
- środki trwałe w budowie	411 623,09	2 820 702,17
Wartości niematerialne	296 055,99	141 355,69
RAZEM	11 733 947,49	4 435 895,09

6.29. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W 2013 i 2012 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.30. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01 -31.12.2013	01.01 -31.12.2012
Amortyzacja:	5 919 355,23	5 544 156,73
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	5 919 355,23	5 544 156,73
Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych	706 319,91	-1 086 781,98
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów i leasingów	706 319,91	-1 086 781,98
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	2 682 461,14	8 369 594,45
odsetki otrzymane od weksli, udzielonych pożyczek	-689 961,19	-277 373,15
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek i faktoringu	2 760 878,46	8 586 425,43
prowinzje zapłacone od kredytów, obligacji, gwarancji	790 426,71	326 080,13
prowinzje otrzymane	-311 314,92	-193 831,85
prowinzje naliczone -koszty emisja obligacji	61 407,04	-
odsetki otrzymane pozostałe	-258 122,08	-329 411,70
odsetki naliczone nieotrzymane	-101 430,71	-297 079,37
wycena kredytów i obligacji	-25 305,50	-248 517,60
odsetki pozostałe do zapłacenia	156 634,17	83 307,38
odsetki pozostałe zapłacone	42 763,06	161 048,31
odsetki od leasingu	256 486,10	558 946,87
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-104 802 638,02	39 397 669,87
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-206 191,02	-220 842,41
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	160 750,83	283 419,84
aktualizacja wartości aktywów trwałych	10 459,00	-98 076,00
aktualizacja wartości krótkoterminowych aktywów finansowych	182 500,00	-280 000,00
aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-4 466 386,96	-
koszty zbycia aktywów finansowych	-	24 801,36
wycena pożyczek, weksli	100 216,56	-79 275,33
inwestycje komercyjne	-99 634 087,92	40 694 060,40
kontrakty terminowe	-949 898,51	-926 417,99
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	1 714 583,26	10 818 694,06
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	2 117 168,68	8 937 353,51
bilansowa zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze	-789 099,42	357 486,55
wzrost rezerw z tytułu podatku dochodowego mająca wpływ na majątek trwały	-	1 523 854,00
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	386 514,00	-
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-87 673,05	9 028 267,61
bilansowa zmiana stanu zapasów	8 591 992,66	-5 898 901,39
ujęcie zapasów w wartości godziwej	-	7 407 459,66
wartość zapasów przekwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnej	-9 233 931,21	-
odsetki aktywowane w zapasie	554 265,50	67 500,00
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	7 452 209,34
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	93 837 961,02	-45 824 924,63
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	95 798 766,69	-41 396 276,99
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-1 547 002,98	-3 455 173,35
zmiana stanu należności finansowych	-273 480,69	-
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	26 525,71
korekta należności z tyt. zaliczkowania nabycia aktywów finansowych	-	-1 000 000,00
inne korekty	-140 322,00	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	18 606 608,76	-2 587 799,19
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	15 513 153,90	-4 310 721,22
zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu	3 093 454,86	1 467 610,30
inne korekty	-	255 311,73
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-200 907,75	254 566,71
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	16 102,21	-68 011,47
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	431 361,87	-439 012,23
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-648 371,83	761 590,41
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	602 835,68	1 203 643,27
koszt opcji menedżerskich	1 094 000,00	781 043,54
inne korekty	-491 164,32	422 599,73
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	3 755 472,38	-11 433 117,76

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Środki pieniężne w banku i kasie	90 512 551,39	36 562 492,72
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	366 359,58	56 705,64
RAZEM	90 878 910,97	36 619 198,36

6.31. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W 2013 roku, realizując strategię rozwoju segmentu deweloperskiego, spółka zależna Unidevelopment S.A. objęła udziały w następujących nowopowstałych spółkach: Unibalaton Sp. z o.o., Unibalaton UDM Sp. z o.o. SKA, Lykke UDM Sp. z o.o. SKA, Kondratowicza Sp. z o.o. SKA, Hevelia UDM Sp. z o.o. SKA. Kapitał tych spółek został objęty w formie gotówkowej.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym w/w Spółki nie uzyskały przychodów ze sprzedaży i poniosły stratę w łącznej kwocie 19 175,22.

6.32. WSPÓLKONTROLOWANE PODMIOTY

W dniu 10.09.2013r. UNIBEP SA nabyła prawo do 50% udziałów w norweskiej spółce Seljedalen AS. Spółka nabyta do działalności developerskiej na rynku norweskim. Na datę zakupu udziałów i na 31.12.2013 Spółka nie prowadziła jeszcze działalności dla jakiej została zakupiona.

Następujące kwoty (na podstawie danych wstępnych) odpowiadają udziałowi Grupy UNIBEP w aktywach, zobowiązaniach, przychodach, kosztach i wyniku finansowym.

	31-12-2013
SELJEDALEN AS	
Aktywa trwałe	-
Aktywa obrotowe	7 429,50
Aktywa ogółem	7 429,50
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	2 971,80
Zobowiązania ogółem	2 971,80
Aktywa netto	4 457,70
Przychody ogółem	271,80
Koszty ogółem	3 923,10
Podatek dochodowy od osób prawnych	-
Zysk/ (strata) netto	-3 651,30

Dane dotyczące podmiotów wspólnie kontrolowanych w okresie porównywalnym.

Do 28.09.2012r. Grupa UNIBEP wspólnie kontrolowała spółkę:

- Junimex Development 7 Sp. z o.o. w której Unidevelopment Sp. z o.o. posiadała 50% udziałów. Spółka zarejestrowana w KRS 19.01.2005 r. W związku ze zmniejszeniem do 85,04% udziału UNIBEP S.A. w UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. udział w Junimex Development 7 Sp. z o.o. spadł do 42,52% i spółka ta zaczęła być konsolidowana metodą praw własności. Na dzień utraty wspólkontroli następujące kwoty odpowiadały udziałowi Grupy UNIBEP w aktywach, zobowiązaniach, przychodach, kosztach i wyniku finansowym.

Junimex Development 7 Sp. z o.o.	
Aktywa trwałe	5 000,00
Aktywa obrotowe	6 596,22
Aktywa ogółem	11 596,22
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	184,50
Zobowiązania ogółem	184,50
Aktywa netto	11 411,72
Przychody ogółem	-
Koszty ogółem	663,50
Podatek dochodowy od osób prawnych	-
Zysk/ (strata) netto	-663,50

W konsekwencji zmian własnościowych dokonanych w 2012 roku w Grupie UNIBEP na dzień 31.12.2012r. nie było podmiotów współkontrolowanych.

6.33. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

	31-12-2013	31-12-2012
Stan na dzień nabycia	2 325 000,00*	2 325 000,00
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	- 9 507,48	- 24 347,83
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	-25 096,12	- 748,29
Stan na koniec okresu	2 290 396,40	2 299 903,88

*uwzględnia skutki utraty współkontroli

Wykaz podmiotów stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2013r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		31-12-2013	31-12-2012
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	42,51%*	42,51%*
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	42,52%	42,52%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności przedstawiały się w sposób następujący:

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
30 336 120,61	27 088 508,06	28 066 976,31	24 780 621,03
Przychody ogółem		Zysk / (strata) netto	
31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	30-09-2012
1,88	1,93	22 364,60	-40 437,65

Na 31-12-2013 r. spółka stowarzyszona nie wykazała zobowiązań i należności warunkowych.

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

	31-12-2013	31-12-2012
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	-	-
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych	9 507,48	24 347,83
Ogółem	- 9 507,48	- 24 347,83

6.34. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	19 848 403,91	54 114 548,31	19 582 960,14	35 221 608,22
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	19 848 403,91	54 114 548,31	19 582 960,14	35 221 608,22
WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	259 478 317,61	206 476 032,78	113 085 800,87	34 528 498,18
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	259 478 317,61	206 476 032,78	113 085 800,87	34 528 498,18
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	112 820 768,94	18 034 127,77	-	51 674 675,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	112 820 768,94	18 034 127,77	-	51 674 675,00
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	96 549 887,10	138 051 093,94	91 078 856,06	134 225 233,69
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	96 549 887,10	138 051 093,94	91 078 856,06	134 225 233,69
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	5 480 982,85	41 389,90	-185,22	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	5 480 982,85	41 389,90	- 185,22	-
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Podmiot dominujący i jednostki zależne	7 559 940,83	3 063 461,99	5 984 248,51	957 305,99
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	7 559 940,83	3 063 461,99	5 984 248,51	957 305,99

6.35. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

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

ZARZĄD:

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

Na dzień 31 grudnia 2013 Zarząd UNIBEP S.A. funkcjonował w składzie:

- Jan Mikołuszko
- Leszek Marek Gołąbiecki
- Sławomir Kiszycki
- Prezes Zarządu
- Wiceprezes Zarządu
- Członek Zarządu

W związku z rezygnacją z funkcji Wiceprezesa Zarządu Pana Mariusza Sawoniewskiego w okresie sprawozdawczym powołano Pana Sławomira Kiszyckiego na Członka Zarządu.

W okresie od końca roku 2013 do publikacji niniejszego sprawozdania skład osobowy Zarządu Spółki nie uległ zmianie. Obecna kadencja Zarządu trwa trzy lata i rozpoczęła się w dniu 27 kwietnia 2011 r.

RADA NADZORCZA:

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

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

Beata Maria Skowrońska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Zofia Mikołuszko – Wiceprzewodnicząca Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Wojciech Jacek Stajkowski – Członek Rady Nadzorczej
Czesław Miedziałowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
Irena Kubajewska – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
Krzysztof Piotr Cetnar – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Z dniem 31.12.2013r. Pan Dariusz Tomasz Skowroński zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

6.36. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENI DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	50 000	50 000	---
2.	Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	212 402	212 402	---
3.	Sławomir Kiszycki	Członek Zarządu	0	0	---
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński*	Przewodniczący RN	50 000	50 000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9 179 646	9 179 646	26,67%
3.	Wojciech Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	---
5.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---
6.	Krzysztof Piotr Cetnar	Członek RN	0	0	---

- Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 31.12.2013r.

*Pan Dariusz Tomasz Skowroński zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, Przewodniczącego Rady Nadzorczej spółki UNIBEP Spółka Akcyjna z dniem 31 grudnia 2013 roku o czym Spółka poinformowała raportem bieżącym nr RB 55/2013 z dnia 12 grudnia 2013.

6.37. INFORMACJA O OSOBISTYCH, FAKTYCZNYCH I ORGANIZACYJNYCH POWIĄZANIACH CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z OKREŚLONYMI AKCJONARIUSZAMI POSIADAJĄCYMI CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY UNIBEP S.A.:

ZARZĄD:

Jan Mikołuszko - jest mężem Zofii Mikołuszko, która w okresie objętym sprawozdaniem pełniła funkcję Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. Zofia Mikołuszko na dzień 31 grudnia 2013 r. posiadała 26,67% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiecki - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

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

RADA NADZORCZA:

Dariusz Tomasz Skowroński (Przewodniczący Rady Nadzorczej do dnia 31.12.2013r) – jest mężem Beaty Marii Skowrońskiej, która na dzień 31.12.2013 r. posiadała 17,32% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Zofia Mikołuszko (Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej) – jest żoną Jana Mikołuszko pełniącego w okresie objętym sprawozdaniem funkcję Prezesa Zarządu UNIBEP S.A.

Wojciech Stajkowski – jest mężem Zofii Iwony Stajkowskiej, która na dzień 31 grudnia 2013 r. posiadała 17,43% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A

Czesław Miedziałowski – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Irena Kubajewska - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Krzysztof Piotr Cetnar - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

6.38. WYNAGRODZENIA WYPŁACONE CZŁONKOM ZARZĄDU I CZŁONKOM RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W 2013 ROKU

Wynagrodzenia Zarządu:

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2012r. wypłacona w 2013 r.	Razem
Mikołuszko Jan	540 000,00	500 141,24	1 040 141,24
Gołabiecki Leszek	420 000,00	500 141,24	920 141,24
Kiszycki Sławomir	171 101,44	-	171 101,44
Razem:	1 131 101,44	1 000 282,48	2 131 383,92

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej:

Nazwisko i imię	Przychód	Razem
Cetnar Krzysztof	48 000,00	48 000,00
Kubajewska Irena	48 000,00	48 000,00
Miedziałowski Czesław	48 000,00	48 000,00
Mikołuszko Zofia	132 000,00	132 000,00
Skowroński Dariusz	156 000,00	156 000,00
Stajkowski Wojciech	48 000,00	48 000,00
Razem:	480 000,00	480 000,00

6.39. TRANSAKcje z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI ORAZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ

W 2013 roku nie było transakcji, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EUR.

6.40. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY UNIBEP S.A. A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

Członkowie Zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A., w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów członkom zarządu oprócz wynagrodzenia przysługuje premia roczna w wysokości 2-3% liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy.

W przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn nie leżących po stronie członka zarządu pracodawca gwarantuje wypłacenie odprawy w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. Członkom zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. zawarli również ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy. Zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy.

6.41. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

	31-12-2013	31-12-2012
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	64 823 895,82	65 704 312,37
Od pozostałych jednostek	64 823 895,82	65 704 312,37
- otrzymane gwarancje*	62 133 003,37	44 392 760,54
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 690 892,45	12 144 884,83
- otrzymane poręczenia	-	-
- należności wynikające z umów subrogacji	-	9 166 667,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	147 152 213,76	135 553 638,38
Na rzecz jednostek powiązanych	22 971 600,00	16 000 000,00
- udzielone poręczenia	17 971 600,00	16 000 000,00
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	3 000 000,00	-
- udzielone gwarancje	2 000 000,00	-
Na rzecz pozostałych jednostek	124 180 613,76	119 553 638,38
- sprawy sporne	9 177 482,02	7 019 130,16
- udzielone gwarancje*	109 636 199,74	98 820 909,22
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	4 246 932,00	4 546 932,00
- udzielone poręczenia	1 120 000,00	-
- zobowiązania wynikające z umów subrogacji	-	9 166 667,00

*bez gwarancji zwrotu zaliczki

W 2013 roku udzielono gwarancji na kwotę 110 660 884,40zł. a otrzymano gwarancje w wysokości 71 862 373,04zł.

Należności i zobowiązania wynikające z umów subrogacji zostały opisane w sprawozdaniu finansowym GRUPY za I półrocze 2012 roku

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczących spraw spornych zamieszczonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2012 rok publikowanych sprawozdaniach okresowych w 2013 roku nastąpiły następujące zmiany:

- roszczenia Wspólnot i indywidualnych nabywców nieruchomości developerskich na 31.12.2013r. wynoszą 78,5 tys.
- Orco Enterprise Sp. z o.o. uruchomiła wypłatę kwoty 526 tys. złotych z gwarancji bankowej usunięcia wad i usterek. Aktualnie został przez UNIBEP S.A. złożony pozew do Arbitrażu Gospodarczego w Warszawie. Termin posiedzenia w tej sprawie został wyznaczony na kwiecień. Na dzień 31.12.2013r. kwota sporna wynosi 519 tys. złotych,
- w sprawie z powództwa UNIBEP S.A. przeciwko Filharmonii Świętokrzyskiej w Kielcach podjęte w czerwcu 2013 próby medacyjne nie doprowadziły do porozumienia stron i w związku z tym UNIBEP S.A. złożyła w sierpniu b.r. pozew w tej sprawie. Rozprawę wyznaczono na kwiecień 2014 roku;
- Miasto Ostrołęka- w dniu 07.11.2013r zawarto ugodę przed mediatorem. Na mocy tej ugody UNIBEP S.A. została obciążona kwotą 128 tys. złotych, a Miasto Ostrołęka zobowiązało się do zapłaty pozostałego zobowiązania wobec Spółki - 832 tys. złotych w terminie do 15.03.2014 r.;
- Gmina Jednorozec – wykonana została zlecona przez Sąd opinia uzupełniająca w zakresie badań fizycznych. Opinia jest korzystna dla UNIBEP S.A.; termin kolejnej rozprawy wyznaczona na marzec 2014 roku.
- Filharmonia Świętokrzyska- pozew przeciwko UNIBEP S.A. na kwotę 158 tys. złotych-w grudniu Sąd wydał wyrok zasądający całą kwotę. Po otrzymaniu wyroku wraz z uzasadnieniem rozważona będzie możliwość złożenia apelacji.
- sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowach - w jednej ze spraw (kwota roszczenia 202 tys. złotych) w dniu 29.01.2014 roku zapadł wyrok zasądający od UNIBEP na rzecz członków rodziny osoby, która uległa na

budowie UNIBEP S.A. śmiertelnemu wypadkowi kwotę 91 tys. złotych. W lutym 2014 roku UNIBEP S.A. i współpозwane towarzystwo ubezpieczeniowe od części wyroku wniosła apelację. Ze względu na posiadanie ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów UNIBEP S.A.

- EG BYGG OSLO AS(aktualna nazwa spółki- Eiendomsgruppen Oslo AS) – w listopadzie 2013 UNIBEP S.A. złożyła pozew w sądzie norweskim o zapłatę wynagrodzenia – 8 400 tys. NOK wynikającego z umowy, z wykonanych prac dodatkowy, zmian lokatorskich, itp. W związku z awarią instalacji tryskaczowej i zalaniem części mieszkań Inwestor w grudniu 2013 roku sprecyzował wartość roszczenia na kwotę 3 300 tys. NOK i na poczet zabezpieczenia kosztów szkody wstrzymał 2 300 tys. NOK uznanego wynagrodzenia UNIBEP S.A. UNIBEP S.A. posiada gwarancję zapłaty i złożył żądanie wypłaty z tej gwarancji na kwotę 1 014 tys. NOK. Żądanie zostało przyjęte i może być zrealizowane po orzeczeniu sądu norweskiego. Inwestycja uzyskała pozwolenie na użytkowanie.

Ponadto trwają rozmowy w wykonawcą instalacji tryskaczowej (firma Rzońca) mające na celu przejęcie odpowiedzialności za zalanie części budynku na projekcie Kwartał 1 i w związku z tym Unibep S.A. zatrzymała kwotę należną Podwykonawcy w wysokości 1 997 tys. złotych na poczet roszczeń Inwestora. Podwykonawca (Rzońca) wezwał Spółkę do zapłaty (wystosowane zostały dwa nakazy o zapłatę; wartość roszczenia została złożona do depozytu sądowego).

- G BYGG AS (aktualna nazwa spółki- Eiendomsgruppen Midt-Norge AS)– w październiku 2013 r. UNIBEP S.A. skierowała do sądu wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego dotyczącego zapłaty kwoty należnej Spółce na mocy ugody sądowej (wszystkie warunki zostały spełnione). Uгода opisana w sprawozdaniu finansowym za 2012 rok;

- Agathon Borgen AS – UNIBEP S.A. złożyła wniosek o zaważanie do próby ugodowej o zapłatę kwoty 4 086 tys. koron norweskich z tytułu wystawionych faktur za prace budowlane oraz skierowała wniosek o wypłatę 4 597 tys. NOK. z ubezpieczeniowej gwarancji zapłaty wystawionej na zlecenie Inwestora. W trakcie odbioru zostały stwierdzone usterki, które częściowo usuwała UNIBEP, a częściowo Inwestor. W lutym 2014 roku Inwestor sprecyzował swoje roszczenie z tego tytułu na kwotę 9 246 tys. NOK. Wstępna analiza służb budowlanych i prawnych wskazuje, że roszczenie jest w dużej mierze niezasadne i szacowane realne roszczenie jest na kwotę nie przekraczającą 2 000 tys. NOK. Budynek objęte przedmiotowym projektem uzyskały pozwolenie na użytkowanie.

- Jassheim Bolig og Naering AS- łączna kwota należna od tego Inwestora firmie Unibep S.A. z tytułu realizacji dwóch umów na produkcję i montaż budynków w technologii modułowej wynosi 13 394 tys. koron norweskich. Inwestor wstrzymał płatność tytułem zabezpieczenia kosztów, które poniósł w następstwie kontroli zewnętrznej całego procesu budowlanego, która spowodowała m.in. przesunięcie oddania do użytku części inwestycji oraz koszty poprawek i usuwania usterek. Obiekty uzyskały pozwolenie na użytkowanie. W styczniu 2014 r. Inwestor złożył zestawienie poniesionych kosztów na łączną kwotę 13 809 tys. NOK, a więc na kwotę zbliżoną do kwoty roszczeń UNIBEP S.A.. W ocenie Unibep S.A. działania Inwestora zmierzają do chęci skompensowania wzajemnych roszczeń. Roszczenie jest obecnie szczegółowo analizowane, bowiem pierwotnie opiewało ono na kwotę ok. 4 000 tys. NOK. Dodatkowo UNIBEP S.A. jest w posiadaniu dwóch bankowych gwarancji zapłaty na łączną kwotę 7 735 tys. NOK. Gwarancje oparte są na Standardach Norweskich. Spółka przygotowuje żądania wypłaty z tych gwarancji.

- żądania kilku podwykonawców norweskich- łączna kwota żądań to 3 418 tys. koron norweskich. Żądania te UNIBEP uznaje za niezasadne z powodu przedawnienia lub rozliczenia ryczałtowej formy wynagrodzenia. W dużej mierze Unibep S.A. posiada korzystne opinie norweskich radców prawnych.

W pozostałych sprawach spornych niezakończonych a omawianych w poprzednio publikowanych sprawozdaniach nie nastąpiły istotne zmiany.

Suma pozostałych spraw spornych, w których zostały pozwane Spółki Grupy UNIBEP to kwota 567 tys. złotych.

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

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

UNIBEP S.A. wynajmuje (z przeznaczeniem też podnajem Spółkom z Grupy) pomieszczenia biurowe w Warszawie, a ponadto na własne potrzeby pomieszczenia w Białymstoku, Moskwie i Mińsku. W Warszawie użytkuje lokal o powierzchni 364,62 m² przy ulicy Rakowieckiej 30 stanowiącą własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Umowę zawarto na okres 60 m-cy /do 2018 roku/. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi 58,04zł za jeden m². W Białymstoku użytkuje lokal o powierzchni 89,21m² i 53,76m² przy ulicy Hetmańskiej 92 stanowiącą własność Spółki Budrex-Kobi Sp. z o.o. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi odpowiednio 19,49 i 30,00 zł za jeden m². W Moskwie użytkuje lokal o powierzchni 111,55 m² przy Projезд Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto z IP Borisienko Michaił Anatoliewicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 94 817,50 RUB. Od dnia 14 lutego 2011 użytkuje w Mińsku lokal o powierzchni 67,30 m² przy Pobieditelej 59, budynek Biznes-centra „Wiktorija”. Umowę najmu zawarto z KUP"Бизнес-Сентр"STOLICA". Wysokość czynszu miesięcznego wynosi 7 813 530 BYR.

6.43. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Informacja zawarta w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP za rok 2013 – pkt 4.3.

6.44. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Pracownicy umysłowi	447	388
Pracownicy fizyczni	516	341
RAZEM	963	729

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

W roku 2013 dokonano wyboru PKF Audyt Sp. z o.o. (obecnie PKF Consult Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzycka 6 lok.1 B do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych UNIBEP S.A., Grupy UNIBEP oraz Spółek podporządkowanych i zawarto następujące umowy:

1. umowa z UNIBEP S.A. o przegląd i badanie informacji finansowych (jednostkowych UNIBEP S.A. i skonsolidowanych Grupy UNIBEP). Łączna kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy to 75 000 zł.
2. umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowego na łączną kwotę 40.000 zł.

Ponadto z PKF Audyt Sp. z o.o. (obecnie PKF Consult Sp. z o.o.) zawarto w 2013 roku umowy na badanie planu przekształcenia na łączną kwotę 5 000 zł.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2012 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 06 czerwca 2013 roku.

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

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 19-03-2014r.

Sporz.:

Bielsk Podlaski 19-03-2014