



Skrócony skonsolidowany raport za I kwartał 2014 roku

SPIS TREŚCI

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy	3
1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu	3
1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	6
1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	7
1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	7
1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	7
1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	7
1.4.3 Sezonowość	8
1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP	9
1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP	9
1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	9
1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	9
1.6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	10
1.6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	10
1.6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	10
1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	10
1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	10
1.9 Inne istotne informacje Grupy	11
2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2014 do 31-03-2014	12
2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	12
2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	14
2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	15
2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	17
3. Objasnienia do sprawozdania finansowego	18
3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	18
3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości	18
3.1.1.1 Standardy i interpretacje	18
3.1.1.2 Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
3.1.1.3 Zasady konsolidacji	20
3.1.1.4 Spółki powiązane	21
3.1.1.5 Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym	22
3.1.1.6 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	23
3.1.1.7 Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności	23
3.1.2 Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	24
3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	25
3.2.1 Noty objaśniające	25
3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję	37
3.2.3 Program motywacyjny	37
3.2.4 Połączenia jednostek gospodarczych	38
3.2.5 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	38
3.2.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi	39
3.2.7 Należności i zobowiązania warunkowe	40
3.2.8 Instrumenty finansowe	42
3.3 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartałne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	44

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze

Pierwszy kwartał w Grupie UNIBEP stał pod znakiem wyjątkowej pracy realizacyjnej i akwizycyjnej oraz dodatniego wyniku finansowego.

W pierwszych miesiącach 2014r. spółka podpisała jeden z ciekawszych w historii zagraniczny kontrakt: za około 140 mln zł netto ma wybudować kompleks apartamentowy w rosyjskiej Tiumeni — po raz pierwszy na Syberii. W ostatnich tygodniach na zagranicznych rynkach spółka zdobyła także zlecenie na Białorusi (8 mln EUR), w Norwegii (32 mln zł) oraz drugi w historii kontrakt w Niemczech (4 mln EUR). Na nowe rynki wchodzimy krok po kroku, konsekwentnie realizując obrany kurs na rynki eksportowe. Obecnie pracujemy nad wejściem do Szwecji. Technologia budowy domów modułowych jest tu równie powszechna jak w Norwegii. Warto być obecnym na tym rynku, choćby dlatego, że Szwecja ma duży program inwestycji w budownictwo socjalne. Na rynek szwedzki zamierzamy dostarczać podobny produkt jak w Norwegii, więc możemy wykorzystać nasze dotychczasowe doświadczenia.

Z punktu widzenia rentowności badany okres był umiarkowany dla segmentu działalności deweloperskiej, niemniej jednak ten segment bardzo dobrze realizuje plany sprzedaży mieszkań i przygotowuje kolejne projekty do uruchomienia. Spółka nie zapomina o swoim głównym rynku krajowym, gdzie realizujemy znaczną część osiągniętych marż, uznając go za stabilny i bezpieczny.

W dalszym ciągu ważne jest bezpieczeństwo finansowe, zachowanie planowanej marży oraz wpływ należności z kontraktu. Bardzo ważnym czynnikiem jest dobra płynność finansowa spółki, zamykanie spraw spornych oraz wskaźnik zadłużenia, który utrzymuje się na dobrym, bezpiecznym poziomie. Portfel zamówień UNIBEP S.A. na ten rok to już około 1,1 mld zł, w tym z rynków zagranicznych ma pochodzić około 30 proc. Jak widać w pierwszych miesiącach tego roku w firmie UNIBEP S.A. dominowała solidna, konsekwentna praca co jest podstawową cechą naszej spółki.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

Jan Mikołuszko
Prezes Zarządu
UNIBEP S.A.

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw. 2014	I kw. 2013	I kw. 2014	I kw. 2013
Przychody netto ze sprzedaży	201 343	195 461	48 060	46 831
EBITDA	4 422	5 769	1 055	1 382
EBIT	2 738	4 337	653	1 039
Zysk/Strata netto	3 030	2 756	723	660

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień			w tys. EUR, na dzień		
	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013
Aktywa trwałe	149 401	144 911	108 950	35 816	34 942	26 081
Aktywa obrotowe	435 235	409 183	487 117	104 340	98 665	116 608
Aktywa/Pasywa	584 636	554 094	596 066	140 157	133 607	142 688
Kapitał własny	187 800	185 820	175 090	45 022	44 806	41 914
Kapitał obcy	396 836	368 274	420 977	95 135	88 801	100 775

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw. 2014	I kw. 2013	I kw. 2014	I kw. 2013
Przepływy z działalności operacyjnej	-23 228	19 502	-5 545	4 673
Przepływy z działalności inwestycyjnej	808	97 975	193	23 474
Przepływy z działalności finansowej	8 218	-74 812	1 962	-17 924
Środki pieniężne na początek okresu	90 879	36 619	21 913	8 957
Środki pieniężne na koniec okresu	76 677	79 284	18 382	18 979

Wybrane wskaźniki finansowe

	I kw. 2014	I kw. 2013
Rentowność EBIT	1,36%	2,22%
Rentowność netto (ROS)	1,51%	1,41%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	1,62%	1,59%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,33%	3,07%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,68	0,71
Wskaźnik płynności bieżącej	1,50	1,36
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,26	0,22

Zasady wyliczania wskaźników:
 rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
 rentowność netto (ROS) = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
 rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
 relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
 wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
 wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
 wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne/zobowiązania bieżące

Informacja o istotnych dokonaniach lub niepowodzeniach Grupy w okresie I kwartału 2014

1) Wybór Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki UNIBEP S.A.

W dniu 23 stycznia 2014r. Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. podjęła uchwałę o wyborze Przewodniczącego Rady Nadzorczej, którym został Członek Rady Nadzorczej Spółki Pani Beata Maria Skowrońska. Obowiązki Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pani Beata pełni od dnia 23 stycznia 2014r. (RB 7/2014)

Wybór nowego Przewodniczącego jest następstwem wpłynięcia w dniu 11 grudnia 2013r. do Spółki oświadczenia Pana Dariusza Tomasza Skowrońskiego o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, Przewodniczącego Rady Nadzorczej spółki UNIBEP Spółka Akcyjna z siedzibą w Bielsku Podlaskim z dniem 31 grudnia 2013 roku. (RB 55/2013)

2) Podpisanie przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w Warszawie.

W dniu 24 stycznia 2014 należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od UNIDEVELOPMENT S.A.) podpisała przedwstępną Umowę z firmą Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie której Spółka Orbis sprzeda na rzecz Spółki Szczęśliwicka prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 10.026 m², która wydzielona zostanie z działki gruntu znajdującej się w użytkowaniu wieczystym Spółki Orbis. Przedmiotowa działka położona jest w Warszawie przy ul. Szczęśliwickiej, w rejonie ul. Bitwy Warszawskiej 1920r.

Cena zakupu nieruchomości ustalona w umowie przedwstępnej wynosi 22.000.000, łączna cena zakupu nieruchomości nie powinna przekroczyć 30.000.000 złotych netto. Przedwstępna Umowa sprzedaży przewiduje zwarcie przyrzeczonej Umowy sprzedaży w terminie do 30 czerwca 2015r. (RB 8/2014)

3) Podpisanie umowy na rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 671.

W dniu 28 stycznia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty budowlane związane z rozbudową drogi wojewódzkiej nr 671 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną, oraz kanałem technologicznym na odcinku Tykocin – Jeżewo Stare.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku

Zakończenie realizacji zamówienia: 31.10.2014r. Wynagrodzenie wykonawcy za przedmiot umowy wynosi 15.744.366,79 zł netto. Zamówienie uzyskane zostało w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. (RB 10/2014)

4) Powołanie nowych spółek.

W dniu 29 stycznia 2014 roku dokonano zakupu udziałów w Spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000440149. Sprzedający: Krzysztof Szyszka (99 udziałów) oraz Marta Szyszka (1 udział).

W dniu 3 marca 2014 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Krajowym Rejestrze Sądowym Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą „Szczęśliwicka Sp. z o.o.” z siedzibą w Warszawie, pod adresem ul. Rakowiecka 30, 02-528 Warszawa, pod nr KRS 0000500220.

Powyższe spółki zostały powołane w celu realizacji strategii deweloperskiej w ramach Grupy UNIBEP.

5) Udzielenie poręczenia za zobowiązania UNIDEVELOPMENT S.A. z tytułu obligacji serii A.

W dniu 11 lutego 2014 UNIBEP S.A. udzielił poręczenia do kwoty 25 mln zł za zobowiązania spółki zależnej UNIDEVELOPMENT S.A. z tytułu emisji obligacji serii A w wysokości 20 mln zł. (RB 12/2014)

6) Rejestracja akcji serii C w KDPW.

W dniu 17 lutego 2014 w KDPW zarejestrowanych zostało 650.470 (sześćset pięćdziesiąt tysięcy czterysta siedemdziesiąt) akcji Spółki UNIBEP S.A. pod kodem PLUNBEP00015. Na dzień publikacji raportu bieżącego liczba akcji Spółki zarejestrowanych w KDPW i wprowadzonych do obrotu giełdowego wynosiła 35.070.634. (RB 14/2014)

Aktualna wysokość kapitału zakładowego Spółki Unibep S.A. wynosi 3 507 063,40 zł. (RB 25/2014)

7) Podpisanie umowy na realizację kompleksu mieszkalnego w Poznaniu w ramach działalności deweloperskiej Grupy UNIBEP

W dniu 25 lutego 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i parkingiem przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu.

Zamawiającym jest Czarnieckiego Sp. z o.o. spółka należąca do grupy UNIDEVELOPMENT S.A. Termin realizacji inwestycji: zakończenie robót IV Q 2014. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 31 500 000 PLN netto. (RB 17/2014)

8) Wyemitowanie obligacji o wartości nominalnej 20 mln PLN przez UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 7 marca 2014r. spółka zależna UNIDEVELOPMENT S.A. przeprowadziła w trybie niepublicznym emisję obligacji na okaziciela serii A o jednostkowej wartości nominalnej w wysokości 1.000 zł (słownie:

jeden tysięcy), o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, w liczbie 20 000 sztuk na łączną kwotę 20 mln PLN. (RB 20/2014)

9) Podpisanie umowy na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Okrzei w Warszawie.

W dniu 19 marca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego z usługami, należącego do kompleksu Port Praski, zlokalizowanego przy ul. Sierakowskiego i Okrzei 14 w Warszawie.

Zamawiającym jest Port Praski sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie należąca do Grupy Elektrim.

Termin realizacji inwestycji: IQ 2014 – IIIQ 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 29 662 793 PLN netto. (RB 22/12014)

10) Podpisanie znaczącej umowy na realizację kolejnego budynku biurowego klasy A przy ul. Domaniewskiej w Warszawie.

W dniu 19 marca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku biurowego klasy „A” przy ul. Domaniewskiej 37c w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka PHN SPV 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie należąca do Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

Termin zakończenia realizacji inwestycji: II kwartał 2015r. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 106 833 251,74 PLN netto. (RB 23/2014)

1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne

SEGMENTY OPERACYJNE (w tys. PLN)

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2014						
Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	172 520	4 658	9 128	24 017	-8 980	201 343
sprzedaż zewnętrzna	163 539	4 658	9 128	24 017		201 343
sprzedaż na rzecz innych segmentów	8 980	0		0	-8 980	0
Koszt sprzedaży	160 380	6 486	9 041	23 245	-10 207	188 945
Zysk brutto ze sprzedaży	12 139	-1 827	87	772	1 227	12 398
% zysku brutto ze sprzedaży	7,04%	-39,23%	0,96%	3,21%	-13,66%	6,16%

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2013						
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	146 190	6 133	29 412	22 848	-9 122	195 461
sprzedaż zewnętrzna	137 388	6 133	29 092	22 848		195 461
sprzedaż na rzecz innych segmentów	8 802	0	320	0	-9 122	0
Koszt sprzedaży	136 631	7 286	26 151	23 700	-8 056	185 711
Zysk brutto ze sprzedaży	9 559	-1 154	3 262	-851	-1 066	9 750
% zysku brutto ze sprzedaży	6,5%	-18,8%	11,1%	-3,7%	11,7%	5,0%

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (w tys. PLN)

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe	
	okres zakończony 31-03-2014	okres zakończony 31-03-2013	stan na dzień 31-03-2014	stan na dzień 31-12-2013
KRAJ	134 140	136 116	41 548	41 724
EKSPORT	67 203	59 346	32 905	32 714
w tym Norwegia	23 870	22 063	32 320	32 151
w tym: WNP (Rosja, Białoruś)	42 434	22 906	348	564
Razem	201 343	195 461	74 453	74 439

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

1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2014.

1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W pierwszym kwartale 2014 wartość sprzedaży w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego wzrosła o ok. 3%, także przy wzroście zysku netto na poziomie 10%.

Pozytywnie na tle Grupy wyróżnia się segment budowlany kubaturowy, w którym obok wzrostu sprzedaży wystąpił także wzrost marży. Jest to efekt dobrego portfela realizowanych projektów i konsekwencji w podejściu do budżetowania i analizy realizowanych kontraktów.

Zgodnie z oczekiwaniami niższą efektywność prezentują segmenty drogowy i lekkich konstrukcji. W tych obszarach podjęte wcześniej działania poprawy kontroli procesów produkcji, budżetowania i rozliczania przynieść powinny efekty w kolejnych okresach raportowych. W przypadku segmentu drogowego sezonowość w działalności ma istotny wpływ na bieżące wyniki.

W działalności deweloperskiej wzrost sprzedaży spodziewany jest w czwartym kwartale przy rozpoznaniu przychodów dla dwóch kolejnych realizowanych własnych projektów deweloperskich, tj. osiedla Czarneckiego (WILDA) w Poznaniu oraz LYKKE w Warszawie.

Obok efektywności bardzo ważnym czynnikiem w działalności Grupy jest bezpieczeństwo finansowe. Wysoka wartość środków pieniężnych oraz dobre wskaźniki płynności gotówkowej potwierdzają wysokie zaangażowanie i świadomość w tym obszarze we wszystkich biznesach Grupy.

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne (negatywne i pozytywne):

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- ograniczenie wolumenu dużych inwestycji infrastrukturalnych (oczekujemy na nową perspektywę budżetową),
- zmiany (prawne, walutowe) wpływające na ożywienie popytu na mieszkania,
- spowolnienie rozwoju na norweskim rynku mieszkaniowym,
- niestabilna sytuacja polityczna na rynkach wschodnich,
- duża zmienność kursów walutowych,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie).
- zapytania ofertowe z nowych rynków, w tym niemieckiego i szwedzkiego,

Czynniki wewnętrzne (pozytywne i negatywne):

- poprawa zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju,
- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- dobra jakość portfela zleceń,
- sprawność akwizycyjna na rynku polskim,
- strategia rozwoju rynków eksportowych,
- bardzo małe zaangażowanie w projekty infrastrukturalne finansowane ze środków publicznych,
- strategia rozwoju segmentu deweloperskiego
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- działania ograniczające dużą zależność od rynku warszawskiego poprzez rozwój aktywności na innych obszarach kraju (w tym poznańskim),
- niższa od oczekiwań marża segmentu produkcyjnego i drogowego.

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

		2013		2014				2013	2014	2015
		III	IV	I	II	III	IV			
PKB	% r/r	1,9	2,7	2,9	3,0	3,2	3,3	1,6	3,1	3,8
PKB	%	0,6	0,9	0,8	0,9	1,0	1,1	x	x	x
Wartość dodana										
w przemyśle	% r/r	4,4	4,1	4,1	4,9	5,2	4,9	3,0	4,8	5,6
w budownictwie	% r/r	-4,2	-1,5	9,0	4,5	6,5	7,5	-9,0	6,8	8,5
w usługach rynkowych	% r/r	2,3	2,9	2,4	2,6	2,7	2,7	2,5	2,6	3,4
Popyt krajowy	% r/r	0,5	1,2	2,2	2,7	3,4	4,1	0,0	3,2	3,5
Spożycie ogółem	% r/r	1,2	2,1	2,1	2,6	2,8	3,0	1,2	2,6	3,3
w tym: indywidualne	% r/r	1,0	2,1	1,9	2,6	2,9	3,2	0,8	2,6	3,5
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	0,6	1,3	2,2	3,5	5,3	7,0	-0,2	5,1	6,0
Produkcja sprzedana										
przemysłu	% r/r	5,0	4,5	4,8	5,0	5,1	5,8	2,2	5,3	5,7
budownictwa	% r/r	-7,1	-7,3	10,6	5,2	6,1	7,1	-12,0	7,0	7,7
Inflacja (CPI; średnia)	%	1,1	0,7	0,6	1,0	1,6	1,9	0,9	1,3	2,1
Inflacja (CPI; k.o.)	%	1,0	0,7	0,7	1,2	1,9	2,1	0,7	2,1	2,4
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	6,2	6,2	5,1	5,9	6,4	7,3	6,1	7,3	7,9
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	2,9	2,9	3,5	3,3	3,3	3,6	3,4	3,4	3,7
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	-1,2	-1,2	1,4	1,7	1,9	2,0	-0,7	1,8	2,2
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	13,0	13,4	13,5	12,1	12,0	12,4	13,4	12,4	11,6
Eksport (GUS/RN)	%	6,4	6,3	3,6	4,3	4,8	3,9	4,6	4,2	7,0
Import (GUS/RN)	%	3,4	2,9	2,7	3,9	5,4	5,9	1,2	4,6	6,5
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-1,9	-1,4	-0,8	-1,4	-1,5	-1,9	-1,4	-1,9	-3,0
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	3,21	3,07	3,05	3,1	3,1	3,2	3,16	3,1	3,0
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,25	4,18	4,18	4,2	4,3	4,3	4,20	4,3	4,2

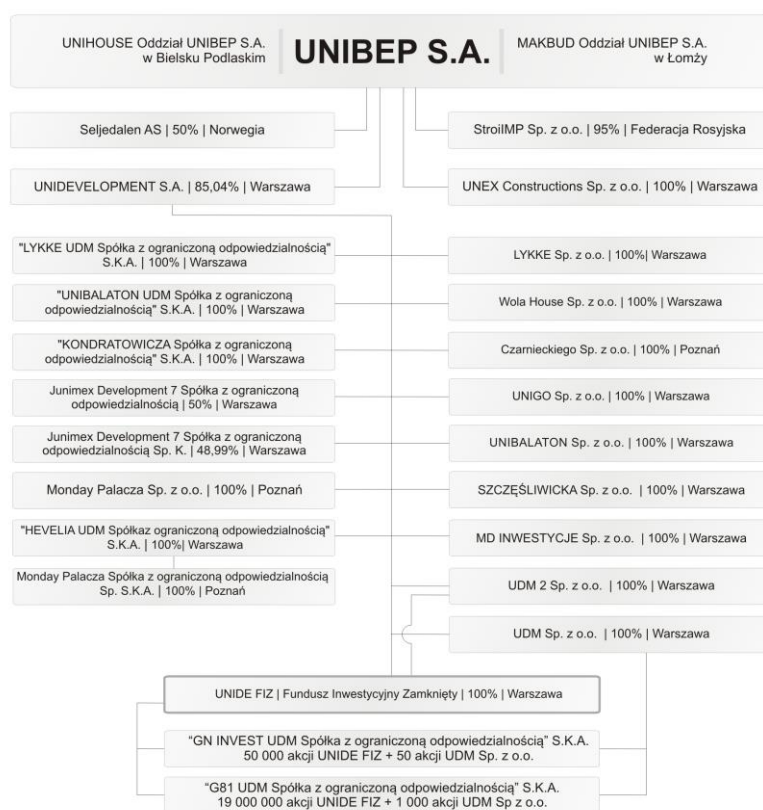
Źródło: IBnGR, kwiecień 2014

1.4.3 Sezonowość

W I kwartale 2014 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż, choć uwarunkowania pogodowe nieco ograniczyły działalność w segmencie budowlanym kubaturowym.

Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla segmentu drogowego. W tym segmencie działalność w I kwartale br. była bardzo ograniczona.

1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP



1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z następujących spółek: UNIBEP S.A., StroilIMP Sp. z o.o., UNEX Constructions Sp. z o.o., Seljedalen AS oraz UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi (wg schematu w pkt. 1.5).

Informacja o spółkach Grupy zawarta jest w punkcie 3.1.1.4 i 3.1.1.5.

1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych

1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9 179 646	26,17%	9 179 646	26,17%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6 000 000	17,11%	6 000 000	17,11%
3.	Beata Maria Skowrońska	5 934 000	16,92%	5 934 000	16,92%
4.	AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%
	Free float	10 538 068	30,05%		

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu

1.6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	50 000	50 000	---
2.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	830 470	830 470	---
3.	Sławomir Kiszycki	Członek Zarządu	0	0	---
4.	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment S.A.	217	217	
5.	Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej StroiIMP Sp. z o.o.	22 500		
RADA NADZORCZA					
1.	Beata Maria Skowrońska	Przewodnicząca RN	5 934 000	5 934 000	16,92%
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9 179 646	9 179 646	26,17%
3.	Wojciech Jacek 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 publikacji niniejszego raportu

1.6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem miało miejsce niżej wymienione zdarzenie:

Unidevelopment S.A. (spółka z Grupy UNIBEP) przeprowadziła w trybie niepublicznym emisję obligacji na okaziciela serii A o jednostkowej wartości nominalnej w wysokości 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc), o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, w liczbie 20 000 sztuk na łączną kwotę 20 mln PLN, kuponowych, z terminem zapadalności 36 miesięcy po dniu przydziału. Cena emisyjna jednej Obligacji została określona na 1.000 zł. Obligacje są zabezpieczone. Przedmiotem zabezpieczenia Obligacji jest poręczenie za dług z wyemitowanych Obligacji do kwoty 25.000.000 zł na okres 60 miesięcy od daty emisji Obligacji, udzielone przez UNIBEP S.A.

UNIBEP S.A. zakończył w 2013 roku realizację Programu Opcji Menadżerskich. Skutki Programu opisane zostały w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2013 oraz z punkcie 3.2.3. niniejszego sprawozdania.

1.6.4 Wyłaconą lub zadeklarowaną dywidenda

Do dnia publikacji niniejszego raportu Zarząd UNIBEP S.A. nie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenia części zysku netto UNIBEP S.A. za 2013 rok na wypłatę dywidendy.

1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie objętym sprawozdaniem nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP S.A. nie zawarł żadnych istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi lub zależnymi, które byłyby istotne lub były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w pkt. 3.2.6.

1.9 Inne istotne informacje Grupy

W dniu 11 lutego 2014 UNIBEP S.A. udzielił poręczenia do kwoty 25 mln zł za zobowiązania spółki zależnej UNIDEVELOPMENT S.A. z tytułu emisji obligacji serii A w wysokości 20 mln zł. (RB 12/2014)

2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2014 do 31-03-2014

Prezentowane kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-01-2014 do 31-03-2014 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). Sprawozdanie to nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

Uwaga: kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej.

2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	NOTA	31-03-2014	31-12-2013	31-03-2013
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	3.2.1.1	65 454 724,92	65 496 901,21	55 496 494,01
Wartości niematerialne		6 448 739,91	6 521 186,16	6 504 786,10
Środki trwałe w budowie	3.2.1.1	670 148,41	504 126,49	1 431 648,29
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe		2 100,00	100,00	100,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		2 292 050,63	2 290 396,40	2 298 616,92
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej- długookresowe		422 757,62	-	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe		1 703 131,19	1 703 170,66	1 463 934,00
Kaucje z tytułu umów o budowę		17 150 654,76	17 619 530,73	17 150 905,59
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.2.1.11	21 879 601,00	16 805 231,00	21 560 425,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		1 879 270,62	1 916 572,30	2 028 477,05
Nieruchomość inwestycyjna		22 064 000,00	22 064 000,00	-
Pożyczki udzielone		7 708 043,03	8 563 127,88	39 566,67
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 725 307,48	1 426 269,97	974 927,58
Aktywa trwałe razem		149 400 529,57	144 910 612,80	108 949 881,21
Aktywa obrotowe				
Zapasy	3.2.1.2	111 489 859,08	109 832 560,73	117 362 176,24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3.2.1.3	160 754 271,32	153 047 767,95	190 232 004,51
Kaucje z tytułu umów o budowę	3.2.1.10	22 625 489,21	21 893 315,25	20 342 023,19
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	3.2.1.9	48 801 875,17	22 459 733,26	47 451 640,14
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		483 212,30	47 165,00	6 868 539,69
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		230 826,02	2 120 685,69	331 319,93
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3.2.1.5	76 663 038,03	90 512 551,39	79 143 523,54
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		8 370 385,54	5 004 022,36	9 379 901,42
Pożyczki udzielone		5 816 207,06	4 265 429,93	16 005 436,12
Aktywa obrotowe razem		435 235 163,73	409 183 231,56	487 116 564,78
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
AKTYWA RAZEM		584 635 693,30	554 093 844,36	596 066 445,99

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.

	NOTA	31-03-2014	31-12-2013	31-03-2013
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy		3 442 016,40	3 442 016,40	3 402 168,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		401,69	577,08	986,32
Pozostałe kapitały		156 811 256,77	157 858 343,83	153 103 667,30
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		59 214 056,22	59 214 056,22	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane		22 207 469,99	19 349 588,67	15 662 600,31
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		182 461 144,85	180 650 525,98	172 169 422,33
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		5 338 437,32	5 169 650,42	2 920 350,07
Kapitał własny ogółem		187 799 582,17	185 820 176,40	175 089 772,40
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	3.2.1.6	62 443 889,88	34 321 234,72	22 081 991,02
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	3.2.1.7	757 932,00	739 667,00	706 797,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3.2.1.11	15 453 222,00	10 508 320,00	14 234 332,00
Kaucje z tytułu umów o budowę		27 870 253,57	28 515 506,27	26 551 692,83
Przychody przyszłych okresów		518 712,94	554 181,44	506 019,74
Zobowiązania długoterminowe razem		107 044 010,39	74 638 909,43	64 080 832,59
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3.2.1.8	178 674 892,62	163 692 850,56	218 619 758,76
Kaucje z tytułu umów o budowę	3.2.1.10	26 543 970,66	25 438 772,71	19 143 848,81
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	3.2.1.9	15 583 309,08	14 750 790,03	16 131 167,81
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	3.2.1.6	14 383 322,97	33 106 965,72	35 485 481,04
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 797 560,56	4 277 332,56	769 595,35
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	3.2.1.7	47 851 043,04	48 720 237,74	61 783 347,11
Przychody przyszłych okresów		4 958 001,81	3 647 809,21	4 962 642,12
Zobowiązania krótkoterminowe razem		289 792 100,74	293 634 758,53	356 895 841,00
PASYWA RAZEM		584 635 693,30	554 093 844,36	596 066 445,99
Wartość księgowa		182 461 144,85	180 650 525,98	172 169 422,33
Liczba akcji		34 420 164	34 420 164	34 021 684
Wartość księgowa na akcję (w zł)		5,30	5,25	5,06

2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	Okres 3 miesięcy zakończony	
		31-03-2014	31-03-2013
Działalność operacyjne			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	3.2.1.12	198 858 966,84	175 211 975,16
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3.2.1.12	2 483 868,81	20 249 253,80
Przychody ze sprzedaży ogółem		201 342 835,65	195 461 228,96
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	3.2.1.12	186 398 822,26	165 492 418,02
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	3.2.1.12	2 546 251,44	20 218 929,91
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		12 397 761,95	9 749 881,03
Koszty sprzedaży		1 261 045,86	1 882 235,94
Koszty zarządu		6 702 474,95	5 994 730,59
Pozostałe przychody operacyjne		1 044 483,49	2 834 068,64
Pozostałe koszty operacyjne		2 741 043,73	370 381,62
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		2 737 680,90	4 336 601,52
Przychody finansowe		3 187 249,17	1 410 479,26
Koszty finansowe		921 246,95	2 420 720,69
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		- 2 680,44	- 1 286,96
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		5 001 002,68	3 325 073,13
Podatek dochodowy		1 970 673,90	569 197,16
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		3 030 328,78	2 755 875,97
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		3 030 328,78	2 755 875,97

B. POZOSTAŁE DOCHODY	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2014	31-03-2013
Zysk (strata) netto	3 030 328,78	2 755 875,97
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	- 184,62	118,25
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	- 1 292 700,06	99 000,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty		
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	245 613,00	- 18 810,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	- 1 047 271,68	80 308,25
Całkowite dochody ogółem	1 983 057,10	2 836 184,22
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	3 030 328,78	2 755 875,97
akcjonariuszom jednostki dominującej	2 861 532,65	2 518 427,50
udziały niesprawujące kontroli	168 796,13	237 448,47
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	3 030 328,78	2 755 875,97
akcjonariuszom jednostki dominującej	2 861 532,65	2 518 427,50
udziały niesprawujące kontroli	168 796,13	237 448,47
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,08	0,07
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,08	0,07
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	1 983 057,10	2 836 184,22
akcjonariuszom jednostki dominującej	1 814 270,20	2 598 729,84
udziały niesprawujące kontroli	168 786,90	237 454,38
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,05	0,08
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,05	0,07

2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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 (strata) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2014r.	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
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane								13 640 878,42	-13 640 878,42	-	-
- zmiana metody konsolidacji								-3 651,33		-3 651,33	-3 651,33
- dochody całkowite		-175,39		-1 047 087,06				2 861 532,65	1 814 270,20	168 786,90	1 983 057,10
31 MARCA 2014r.	3 442 016,40	401,69	1 170 846,00	493 855,01	95 932 499,54	59 214 056,22	19 345 937,34	2 861 532,65	182 461 144,85	5 338 437,32	187 799 582,17

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 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		-	-
- 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				13 640 878,42	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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej					Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			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 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					- 2 300 351,53		2 300 351,53		-		-
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną									-	- 500,00	- 500,00
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			387 999,00						387 999,00		387 999,00
- korekta wyniku w spółkach zależnych							- 1 374,72		- 1 374,72		- 1 374,72
- dochody całkowite		112,34		80 190,00				2 518 427,50	2 598 729,84	237 454,38	2 836 184,22
31 MARCA 2013r.	3 402 168,40	986,32	1 748 351,81	- 57 772,00	91 986 596,47	59 426 491,02	13 144 172,81	2 518 427,50	172 169 422,33	2 920 350,07	175 089 772,40

2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Okres 3 miesięcy zakończony	
	2014-03-31	2013-03-31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	5 001 002,68	3 325 073,13
II. Korekty razem	-28 229 343,19	16 177 155,97
1. Amortyzacja	1 683 834,26	1 432 677,40
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-138 816,03	373 502,46
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 012 726,36	1 602 796,30
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 216 270,76	-100 627 808,14
5. Zmiana stanu rezerw	-1 096 542,70	14 377 118,63
6. Zmiana stanu zapasów	-1 657 298,35	1 062 377,15
7. Zmiana stanu należności	-34 184 422,00	29 276 852,91
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	16 244 230,36	71 475 216,70
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 375 214,25	-2 609 116,36
10. Inne korekty	294 376,86	587 572,56
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-4 770 494,22	-774 033,64
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-23 228 340,51	19 502 229,10
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-717 466,86	-342 726,22
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	42 370,41	86 727,96
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	1 000,00	-
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów finansowych (w tym weksle i dopłaty do kapitału)	-60 000,00	-
Odsetki i dywidendy otrzymane	604 008,85	98 534,26
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-499 220,00	-1 508 830,00
Pozostałe (w tym realizacja forwardów)	1 437 321,44	99 641 010,29
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	808 013,84	97 974 716,29
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów	10 143 879,32	-
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów i obligacji	-20 737 489,72	-72 390 327,42
Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny), obligacji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	20 000 000,00	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-517 504,54	-511 315,19
Zapłacone odsetki	-670 657,45	-1 910 667,50
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	8 218 227,61	-74 812 310,11
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-14 202 099,06	42 664 635,28
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	159 462,50	-
- różnice kursowe	-173 236,38	-140 310,10
Środki pieniężne na początek okresu	90 878 910,97	36 619 198,36
Środki pieniężne na koniec okresu	76 676 811,91	79 283 833,64
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

3. Objasnienia do sprawozdania finansowego

3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP za okres od 01.01.2014 do 31.03.2014 oraz okresy porównywalne zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Stały Komitet ds. Interpretacji (SKI), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 31 marca 2014 roku. Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za rok zakończony 31.12.2013r.

3.1.1.1 Standardy i interpretacje

Standardy i interpretacje zatwierdzone 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 świadczoną 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.

- c) „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.
- d) „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.
- e) KIMSF 21: Opłaty (z 20 maja 2013 r.) – planowane obowiązywanie w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 r. - opóźniony

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).

- f) d) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczone – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

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

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

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

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

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

3.1.1.2 Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2013r. obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

3.1.1.3 Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (jednostek zależnych) 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. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

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

Przejście 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;

Od 2014 roku zarówno jednostki stowarzyszone jak i podmioty współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności.

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

3.1.1.4 Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsięwzięcia	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 praw własności	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	4 434 000,00	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.ZO.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	Kraków	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	226 674,00	85,04%	85,04%
GN Invest UDM Sp z o.o. S.K.A. /dawniej GN Invest Sp z o.o./	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18-05-2010	24 599 102,00	85,04%	85,04%
G81 UDM SP z o.o. S.K.A. /dawniej G81 Sp z o.o./	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	26 848 899,00	85,04%	85,04%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08-08-2013	50 000,00	85,04%	85,04%
Unibalaton 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%
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%
Kondratowicz 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	4 484 000,00	85,04%	85,04%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04-02-2014	50 000,00	85,04%	85,04%
MD Inwestycje Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05-02-2014	10 000,00	85,04%	85,04%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

3.1.1.5 Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

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

1. OOO StrojIMP z siedzibą w Kaliningradzie w Federacji Rosyjskiej została nabyta 12 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. 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. 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 31.03.2014r. właścicielem 100% akcji spółki (10.000 akcji o łącznej wysokości 1.000.000 zł) jest HEVELIA UDM Sp. z o.o. SKA. 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 współkontroli 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. 4 484 000 akcji o wartości 4 484 000 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 praw własności.

22. SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. KRS 0000500220, NIP 5213667529, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.03.2013r, 100% udziałów, o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.

23. MD INWESTYCJE Sp. z o.o. KRS 0000440149, NIP 9721241543, Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. 100% udziałów, o wartości 10.000 zł posiada Unidevelopment S.A. (umowa sprzedaży udziałów z dnia 29 stycznia 2014 roku). Spółka konsolidowana metodą pełną.

24. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09.08.2012r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany przez SATURN Fund TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Fundusz został utworzony na czas nieokreślony.

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

Inwestorami w funduszu są:

- 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

3.1.1.6 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

3.1.1.7 Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności zostały omówione w pkt 1.4.3 skróconego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2014r.

3.1.2 Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EURO (stan na ostatni dzień okresu)

Wyszczególnienie	31-03-2014		31-12-2013		31-03-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	149 400 529,57	35 816 299,37	144 910 612,80	34 941 795,14	108 949 881,21	26 080 787,38
Aktywa obrotowe	435 235 163,73	104 340 412,76	409 183 231,56	98 664 938,16	487 116 564,78	116 607 594,38
Aktywa razem	584 635 693,30	140 156 712,13	554 093 844,36	133 606 733,30	596 066 445,99	142 688 381,77
Kapitał własny	187 799 582,17	45 021 835,44	185 820 176,40	44 806 176,79	175 089 772,40	41 913 576,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	396 836 111,13	95 134 876,69	368 273 667,96	88 800 556,51	420 976 673,59	100 774 805,76
Pasywa razem	584 635 693,30	140 156 712,13	554 093 844,36	133 606 733,30	596 066 445,99	142 688 381,77

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2014 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1713 PLN/EUR.

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 marca 2013 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1774 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR Okres 3 miesięcy zakończony

Wyszczególnienie	31-03-2014		31-03-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	198 858 966,84	47 467 171,16	175 211 975,16	41 979 005,98
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 483 868,81	592 893,69	20 249 253,80	4 851 515,12
Koszty sprzedanych produktów i usług	186 398 822,26	44 492 963,73	165 492 418,02	39 650 299,01
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	2 546 251,44	607 784,27	20 218 929,91	4 844 249,82
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	12 397 761,95	2 959 316,84	9 749 881,03	2 335 972,26
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 737 680,90	653 478,04	4 336 601,52	1 039 005,59
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 001 002,68	1 193 727,67	3 325 073,13	796 653,68
Zysk (strata) netto	3 030 328,78	723 332,41	2 755 875,97	660 279,83
Całkowite dochody ogółem	1 983 057,10	473 351,10	2 836 184,22	679 520,87

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów danych za okres od 01.01.2014r. do 31.03.2014r., 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 4,1894 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów danych za okres od 01.01.2013r. do 31.03.2013r., 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 4,1738 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR Okres 3 miesięcy zakończony

Wyszczególnienie	31-03-2014		31-03-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-23 228 340,51	-5 544 550,65	19 502 229,10	4 672 535,60
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	808 013,84	192 871,02	97 974 716,29	23 473 744,86
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	8 218 227,61	1 961 671,75	-74 812 310,11	-17 924 268,08
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	-14 202 099,06	-3 390 007,89	42 664 635,28	10 222 012,39
F. Środki pieniężne na początek okresu	90 878 910,97	21 913 317,65	36 619 198,36	8 957 291,32
G. Środki pieniężne na koniec okresu	76 676 811,91	18 381 994,08	79 283 833,64	18 979 229,58

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2014r.-31.03.2014r., 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 4,1894 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2013 roku, tj. kurs 4,1472 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2014 roku, tj. kurs 4,1713 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2013r.-31.03.2013r., 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 4,1738 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 marca 2013 roku, tj. kurs 4,1774 PLN/EUR.

3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.2.1 Noty objaśniające

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2014	31-12-2013
Środki trwałe	65 454 724,92	65 496 901,21
- grunty	2 674 878,68	2 679 611,63
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	36 312 754,00	36 445 034,31
- urządzenia techniczne i maszyny	19 578 439,50	19 854 978,40
- środki transportu	5 763 021,03	5 313 588,74
- inne środki trwałe	1 125 631,71	1 203 688,13
Środki trwałe w budowie	670 148,41	504 126,49
RAZEM	66 124 873,33	66 001 027,70

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-03-2014

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 01.01.2014 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
Zwiększenia(z tytułu)	-	210 227,83	442 330,42	876 774,05	18 980,33	528 417,75	2 076 730,38
- zakup			160 919,42		18 640,85	528 417,75	707 978,02
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		210 227,83	152 168,00				362 395,83
- leasing			129 243,00	876 774,05	339,48		1 006 356,53
Zmniejszenia	-	-	30 663,83	183 600,00	6 612,24	362 395,83	583 271,90
- sprzedaż			2 500,00	150 400,00	3 012,24		155 912,24
- likwidacja i inne			28 163,83	33 200,00	3 600,00		64 963,83
-przekazanie na środki trwałe						362 395,83	362 395,83
WARTOŚĆ BRUTTO 31.03.2014 r.	2 693 810,48	42 732 314,53	34 115 061,87	13 812 950,89	3 163 460,72	670 148,41	97 187 746,90
UMORZENIE 01.01.2014 r.	14 198,85	6 077 052,41	13 802 986,86	7 795 729,10	1 947 404,50	-	29 637 371,72
Umorzenie za okres (z tytułu)					-		
Zwiększenia	4 732,95	342 508,12	717 099,57	398 827,39	95 850,14	-	1 559 018,17
inne leasingi							
- amortyzacja bieżąca	4 732,95	342 508,12	717 099,57	398 827,39	95 850,14		1 559 018,17
Zmniejszenia:	-	-	28 894,06	155 085,63	5 425,63	-	189 405,32
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych			28 894,06	155 085,63	5 425,63		189 405,32
UMORZENIE 31.03.2014r.	18 931,80	6 419 560,53	14 491 192,37	8 039 470,86	2 037 829,01	-	31 006 984,57
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2014 r.	2 679 611,63	36 445 034,29	19 900 408,42	5 324 047,74	1 203 688,13	504 126,49	66 056 916,70
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2014 r.			45 430,00	10 459,00			55 889,00
-zwiększenie							-
-zmniejszenie							-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.03.2014 r.			45 430,00	10 459,00			55 889,00
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2014 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
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.03.2014 r.	2 674 878,68	36 312 754,00	19 578 439,50	5 763 021,03	1 125 631,71	670 148,41	66 124 873,33

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2013

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	26 905 997,77	20 789 721,61	5 416 044,27	765 924,80	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

NOTA 2

ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2014	31-12-2013
Materiały	12 317 068,60	11 734 755,66
Produkty i półprodukty w toku	32 155 376,56	18 676 075,51
Produkty gotowe	27 777 136,98	36 659 527,13
Towary	40 165 238,16	44 025 709,21
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	112 414 820,30	111 096 067,51
Odpisy aktualizujące zapasy	924 961,22	1 263 506,78
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	111 489 859,08	109 832 560,73

NOTA 3

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2014	31-12-2013
Należności z tytułu dostaw i usług	121 976 532,35	117 849 521,85
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 395 333,02	10 172 628,65
Inne należności niefinansowe	5 220 948,77	3 006 278,45
Inne należności finansowe	428 203,35	712 640,67
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	27 733 253,83	21 306 698,33
- na zakup towarów, materiałów i usług	27 733 253,83	21 306 698,33
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	160 754 271,32	153 047 767,95
Odpisy aktualizujące wartość należności	11 372 282,97	9 347 330,65
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	172 126 554,29	162 395 098,60

Norweski urząd skarbowy- w dniu 15.04.2014 r. uchylił poprzednią swoją decyzję o częściowym nieuznaniu korekty deklaracji podatku od wartości dodanej i sankcji karnoskarbowej na łączną kwotę 1 803 tys. koron norweskich i dokonał wpłaty należnej UNIBEP S.A. kwoty.

NOTA 4

ODPISY AKTUALIZACYJNE

	ZA OKRES	
	01-01-2014 do 31-03-2014	01-01-2013 do 31-12-2013
Stan na początek okresu	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
a) zwiększenia (z tytułu)	2 025 363,57	7 270 867,27
- środki trwałe	-	10 459,00
- zapasy ;	-	524 000,00
- należności z tytułu dostaw i usług ;	2 025 363,57	6 506 485,52
- pożyczki	-	182 500,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	47 422,75
b) zmniejszenia (z tytułu)	338 956,81	2 935 818,80
- środki trwałe	-	3 788,00
- zapasy	338 545,56	1 526 227,84
- należności z tytułu dostaw i usług	411,25	1 405 802,96
- pożyczki	-	-
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	13 813 115,28	12 126 708,52
- środki trwałe	55 889,00	55 889,00
- zapasy	924 961,22	1 263 506,78
- należności z tytułu dostaw i usług	11 372 282,97	9 347 330,65
- pożyczki	202 500,00	202 500,00
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 257 482,09	1 257 482,09

NOTA 5

ŚRODKI PIENIĘŻNE WG WALUT

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-03-2014		31-12-2013	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	55 806 789,26	x	71 202 869,41
- EUR	3 534 173,70	14 742 098,77	3 600 157,92	14 930 574,93
- USD	3,13	9,50	50,59	152,38
- RUB	410 531,36	34 977,26	347 645,37	31 774,79
- NOK	11 744 273,57	5 930 858,16	8 627 426,32	4 273 164,27
-BYR	483 078 439,00	148 305,08	234 226 610,00	74 015,61
RAZEM	x	76 663 038,03	x	90 512 551,39

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31-03-2014	31-03-2013
Środki pieniężne w banku i kasie	76 663 038,03	79 143 523,54
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	173 236,38	140 310,10
	-159 462,50	-
RAZEM	76 676 811,91	79 283 833,64

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2014	31-12-2013
	62 443 889,88	34 321 234,72
DŁUGOTERMINOWE		
- zobowiązania z tytułu kredytów	17 825 654,38	9 972 430,95
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 835 816,04	2 384 360,52
- zobowiązania z tytułu obligacji	41 683 295,71	21 885 172,51
- zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających	99 123,75	79 270,74
KRÓTKOTERMINOWE	14 383 322,97	33 106 965,72
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	159 462,80	-
- zobowiązania z tytułu kredytów	10 963 288,24	29 929 205,57
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 504 040,43	1 412 069,16
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	262,50	7 986,00
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami	1 756 269,00	1 756 269,00
- inne zobowiązania finansowe	-	1 435,99
RAZEM	76 827 212,85	67 428 200,44

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2014	31-12-2013
	739 667,00	676 916,00
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU		
- odprawy emerytalne	691 050,00	632 615,00
- odprawy rentowe	48 617,00	44 301,00
a) zwiększenia (z tytułu)	18 265,00	63 908,00
- odprawy emerytalne	16 071,00	59 498,00
- odprawy rentowe	2 194,00	4 410,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	1 157,00
- odprawy emerytalne	-	1 063,00
- odprawy rentowe	-	94,00
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	757 932,00	739 667,00
- odprawy emerytalne	707 121,00	691 050,00
- odprawy rentowe	50 811,00	48 617,00

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK 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

	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2014	31-12-2013
	35 893,00	15 617,00
- odprawy emerytalne	26 242,00	6 925,00
- odprawy rentowe	9 651,00	8 692,00
a) zwiększenia (z tytułu)	30 649,00	59 170,34
- odprawy emerytalne	30 059,00	58 211,34
- odprawy rentowe	590,00	959,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
- odprawy emerytalne	-	-
- odprawy rentowe	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	13 440,00	38 894,34
- odprawy emerytalne	13 440,00	38 894,34
- odprawy rentowe	-	-
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	53 102,00	35 893,00
- odprawy emerytalne	42 861,00	26 242,00
- odprawy rentowe	10 241,00	9 651,00

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

c) rozwiązanie (z tytułu)

- świadczenia pracownicze

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU

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

	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2014	31-12-2013
	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	29 460 991,54	27 762 342,23
- rezerwa na zobowiązania	1 279 685,13	1 168 374,01
- koszty pozostałe	325 428,00	205 595,58
a) zwiększenia (z tytułu)	31 865 818,94	219 718 224,91
- świadczenia pracownicze	1 502 547,76	7 728 079,80
- naprawy gwarancyjne	813 332,66	4 369 029,32
- rezerwa na podwykonawców	29 259 688,44	206 381 006,29
- rezerwa na zobowiązania	-	636 311,12
- koszty pozostałe	290 250,08	603 798,38
b) wykorzystanie (z tytułu)	32 752 222,64	218 473 182,65
- świadczenia pracownicze	1 159 751,97	8 600 206,22
- naprawy gwarancyjne	-	4 181 653,49
- rezerwa na podwykonawców	31 356 042,67	204 682 356,98
- rezerwa na zobowiązania	-	525 000,00
- koszty pozostałe	236 428,00	483 965,96
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- świadczenia pracownicze	-	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	47 797 941,04	48 684 344,74
- świadczenia pracownicze	5 175 610,08	4 832 814,29
- naprawy gwarancyjne	13 598 758,44	12 785 425,78
- rezerwa na podwykonawców	27 364 637,31	29 460 991,54
- rezerwa na zobowiązania	1 279 685,13	1 279 685,13
- koszty pozostałe	379 250,08	325 428,00

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE

- z tytułu dostaw i usług
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń
- z tytułu wynagrodzeń
- zaliczki otrzymane na dostawy
- inne, w tym:
 - niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym
 - fundusze specjalne

RAZEM

	STAN NA DZIEŃ	
	31-03-2014	31-12-2013
- z tytułu dostaw i usług	125 151 599,11	127 301 281,28
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	7 657 307,31	6 501 803,45
- z tytułu wynagrodzeń	1 973 993,93	1 945 890,17
- zaliczki otrzymane na dostawy	42 761 961,00	25 933 590,98
- inne, w tym:	1 124 343,84	2 004 597,25
- niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	343 332,03	790 919,66
- fundusze specjalne	5 687,43	5 687,43
RAZEM	178 674 892,62	163 692 850,56

NOTA 9

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	31-03-2014	31-12-2013
Planowane przychody z bieżących projektów	2 190 162 764,45	2 087 705 723,36
Planowane koszty z bieżących projektów	2 051 427 650,09	1 954 850 283,81
Planowana marża na bieżących projektach	138 735 114,36	132 855 439,55
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 201 222 532,66	1 011 438 586,60
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 111 426 788,05	934 744 568,05
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	89 795 744,61	76 694 018,55
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	48 939 369,75	56 161 421,00
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	35,28%	42,27%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	1 167 701 542,69	1 003 729 643,37
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	48 801 875,17	22 459 733,26
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	15 583 309,08	14 750 790,03
- w tym dotyczące planowanej straty	302 423,88	-

NOTA 10

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-03-2014	31-12-2013
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	17 150 654,76	17 619 530,73
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	22 625 489,21	21 893 315,25
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	39 776 143,97	39 512 845,98
Odpis aktualizacyjny należności	1 257 482,09	1 257 482,09
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	41 033 626,06	40 770 328,07
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	27 870 253,57	28 515 506,27
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	26 543 970,66	25 438 772,71
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	54 414 224,23	53 954 278,98

STAN DYSKONTA

	31-03-2014	31-12-2013
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 907 794,87	2 079 325,85
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	4 007 486,31	4 174 709,68

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-03-2014	31-03-2013
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-203 524,75	-348 152,85
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	373 313,90	487 846,86
Ogółem korekta marży brutto	169 789,15	139 694,01
Korekta przychodów finansowych	375 059,74	759 858,08
Korekta kosztów finansowych	540 539,48	1 118 351,67
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	31 775,00	119 405,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	-32 591,00	-78 224,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	3 493,41	-177 618,58

NOTA 11

BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO

	31-12-2013	zwiększenia	zmniejszenia	31-03-2014
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	12 785 425,78	813 332,66		13 598 758,44
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	6 777 950,28	454 249,86		7 232 200,14
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 591 266,54	1 740 834,10		23 332 100,64
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	14 750 790,03	530 095,17		15 280 885,20
Rezerwa na straty	157 405,32	145 018,56		302 423,88
Produkcja niezakończona podatkowo	18 641 620,63	18 708 216,22		37 349 836,85
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	2 323 923,82		701 733,19	1 622 190,63
Nieopłacone odsetki	890,75	767,31		1 658,06
Dyskonto należności	2 079 325,85		171 530,98	1 907 794,87
Odpis na zapasy i inne aktywa	1 263 506,78		338 545,56	924 961,22
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	224 996,10	4 183 366,76		4 408 362,86
Odpis na majątku trwałym	55 889,00			55 889,00
Wycena instrumentów zabezpieczających	179 247,10	71 042,52		250 289,62
Koszty nabycia udziałów	491 280,00	700,00		491 980,00
Wycena kredytów , pożyczek, obligacji, weksli	6 427,26	107 879,55		114 306,81
Inne koszty	2 842 673,42		861 839,87	1 980 833,55
Odpisy na należności	4 151 109,25	2 025 363,57		6 176 472,82
Suma ujemnych różnic przejściowych	88 323 727,91	28 780 866,28	2 073 649,60	115 030 944,59
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	16 781 508,00	5 468 363,00	393 993,00	21 855 878,00

Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji
stawka podatkowa

	124 856,00			124 856,00
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	23 723,00	-	-	23 723,00

DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO

	31-12-2013	zwiększenia	zmniejszenia	31-03-2014
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	22 459 733,26	26 342 141,91		48 801 875,17
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	4 024 525,26		64 060,21	3 960 465,05
Dyskonto zobowiązań	4 174 709,68		167 223,37	4 007 486,31
Kary naliczone a nie otrzymane	340 171,02	162 716,83		502 887,85
Odsetki nieotrzymane	722 212,78		5 874,74	716 338,04
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	453 739,08	35 578,14		489 317,22
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 855 835,07	637 911,52		3 493 746,59
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	9 960 701,69		0,00	9 960 701,69
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	347 790,53	142 903,95		490 694,48
Wycena instrumentów zabezpieczających	107 161,98		63 212,48	43 949,50
Finansowanie zewnętrzne	44 877,93		14 490,08	30 387,85
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	7 761 994,08	312 124,10		8 074 118,18
Suma dodatnich różnic przejściowych	53 253 452,36	27 633 376,45	314 860,88	80 571 967,93
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	10 118 155,00	5 250 342,00	59 827,00	15 308 670,00

Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów zabezpieczających
stawka podatkowa

	2 053 500,07		1 292 700,06	760 800,01
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	390 165,00	0,00	245 613,00	144 552,00

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	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 i inne aktywa	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, pożyczek, obligacji, weksli	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 PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	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 odroczony w rachunku zysków i strat.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS**Bieżący podatek dochodowy**

Dotyczący roku obrotowego

Korekty dotyczące lat ubiegłych

Odroczony podatek dochodowy

Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych

Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego

Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat

Efektywna stopa podatkowa

01.01-31.03.2014	01.01-31.03.2013
1 854 528,90	2 832 895,16
1 854 528,90	2 832 895,16
	-
116 145,00	-2 263 698,00
116 145,00	-2 263 698,00
1 970 673,90	569 197,16
39,41%	17,12%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM**Bieżący podatek dochodowy**

Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego

Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych

Odroczony podatek dochodowy

Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń

przepływów pieniężnych

Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych

01.01-31.03.2014	01.01-31.03.2013
-	-
-	-
-245 613,00	18 810,00
-245 613,00	18 810,00
245 613,00	-18 810,00

NOTA 12

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2014

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	172 519 665,94	4 658 227,93	9 128 237,39	24 017 195,00	- 8 980 490,61	201 342 835,65
sprzedaż zewnętrzna	163 539 175,33	4 658 227,93	9 128 237,39	24 017 195,00		201 342 835,65
sprzedaż na rzecz innych segmentów	8 980 490,61	-		-	- 8 980 490,61	-
Koszt sprzedaży	160 380 478,86	6 485 654,63	9 040 911,59	23 245 484,92	- 10 207 456,30	188 945 073,70
Zysk brutto ze sprzedaży	12 139 187,08	- 1 827 426,70	87 325,80	771 710,08	1 226 965,69	12 397 761,95
% zysku brutto ze sprzedaży	7,04%	-39,23%	0,96%	3,21%	-13,66%	6,16%
Koszty sprzedaży			x			1 261 045,86
Koszty zarządu						6 702 474,95
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-1 696 560,24
Zysk z działalności operacyjnej			x			2 737 680,90
Przychody finansowe			x			3 187 249,17
w tym przychody odsetkowe	658 685,45	4,34	67 392,88	1 530,87		727 613,54
Koszty finansowe			x			921 246,95
w tym koszty odsetkowe	86 168,14	59 618,12	5 998,26	66 606,06		218 390,58
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 2 680,44
Zysk przed opodatkowaniem			x			5 001 002,68
Podatek dochodowy			x			1 970 673,90
Zysk netto			x			3 030 328,78

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	202 466 852,14	51 373 347,82	142 266 037,75	91 959 865,60	488 066 103,31
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-		-		96 569 589,99
Razem aktywa	202 466 852,14	51 373 347,82	142 266 037,75	91 959 865,60	584 635 693,30
Kapitał własny	-				187 799 582,17
Zobowiązania	204 739 757,51	13 967 715,36	63 695 503,28	59 905 577,13	342 308 553,28
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	54 527 557,85
Razem pasywa	204 739 757,51	13 967 715,36	63 695 503,28	59 905 577,13	584 635 693,30
Amortyzacja	319 512,12	746 227,41	36 598,44	581 496,29	1 683 834,26

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2013

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	146 189 765,24	6 132 671,40	29 412 377,86	22 848 182,88	- 9 121 768,42	195 461 228,96
sprzedaż zewnętrzna	137 387 966,82	6 132 671,40	29 092 407,86	22 848 182,88		195 461 228,96
sprzedaż na rzecz innych segmentów	8 801 798,42	-	319 970,00	-	- 9 121 768,42	-
Koszt sprzedaży	136 630 711,59	7 286 471,46	26 150 794,49	23 699 537,72	- 8 056 167,33	185 711 347,93
Zysk brutto ze sprzedaży	9 559 053,65	- 1 153 800,06	3 261 583,37	- 851 354,84	- 1 065 601,09	9 749 881,03
% zysku brutto ze sprzedaży	6,54%	-18,81%	11,09%	-3,73%	11,68%	4,99%
Koszty sprzedaży			x			1 882 235,94
Koszty zarządu						5 994 730,59
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			2 463 687,02
Zysk z działalności operacyjnej			x			4 336 601,52
Przychody finansowe			x			1 410 479,26
w tym przychody odsetkowe	480 385,53	1 207,43	- 180 648,06	111,96	-	301 056,86
Koszty finansowe			x			2 420 720,69
w tym koszty odsetkowe	642 785,97	120 497,23	102 847,41	3 165,40	-	869 296,01
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 1 286,96
Zysk przed opodatkowaniem			x			3 325 073,13
Podatek dochodowy			x			569 197,16
Zysk netto			x			2 755 875,97

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	226 720 238,94	54 908 879,60	153 992 402,73	98 251 023,20	533 872 544,47
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	62 193 901,52
Razem aktywa	226 720 238,94	54 908 879,60	153 992 402,73	98 251 023,20	596 066 445,99
Kapitał własny	-	-	-	-	175 089 772,40
Zobowiązania	238 501 313,65	16 169 381,01	49 639 646,77	61 420 582,03	365 730 923,46
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	55 245 750,13
Razem pasywa	238 501 313,65	16 169 381,01	49 639 646,77	61 420 582,03	596 066 445,99
Amortyzacja	279 703,88	684 886,23	42 116,17	425 971,12	1 432 677,40

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 31-03-2014	okres zakończony 31-03-2013	stan na dzień 31-03-2014	stan na dzień 31-12-2013
KRAJ	134 139 794,29	136 115 548,44	41 547 707,43	41 724 421,16
EKSPORT	67 203 041,36	59 345 680,52	32 905 176,43	32 714 365,00
w tym Norwegia	23 869 692,44	22 062 822,53	32 319 949,98	32 150 700,55
w tym: WNP (Rosja, Białoruś)	42 434 100,86	22 905 518,19	348 187,56	563 664,45
Razem	201 342 835,65	195 461 228,96	74 452 883,86	74 438 786,16

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

W I kwartale 2014r. w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od jednego klienta indywidualnego przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tym klientem wynosiła: 23 432 687,75zł

W I kwartale 2013r. w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od dwóch klientów indywidualnych przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tymi klientami wyniosła:

Klient	Przychód od jednego klienta przekraczający 10% przychodów Grupy ogółem
1	19 735 124,69
2	19 994 829,56
Razem	39 729 954,25

3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2014 - 31.03.2014	34 420 164,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2014-31.03.2014	34 420 164,00
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 01.01.2014-31.03.2014	8,17
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	214 965,61
Ilość akcji zwykłych rozładniających	435 504,39
Ilość akcji ogółem	34 855 668,39

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2013-31.03.2013	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2013-31.03.2013	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 01.01.2013 do 31.03.2013	6,03
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	469 679,10
Ilość akcji zwykłych rozładniających	579 270,90
Ilość akcji ogółem	34 600 954,90

3.2.3 Program motywacyjny

W dniu 17 lutego 2014 roku KDPW zarejestrował 650 470 akcji objętych i opłaconych w ramach programu motywacyjnego. Podwyższony kapitał został zarejestrowany w KRS 7 kwietnia 2014 roku. Skutki tej operacji a mianowicie podwyższenie kapitału podstawowego do wysokości 3 507 063,40, zwiększenie kapitału zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej o kwotę 1 691 222,00 złotych oraz rozliczenie kapitału rezerwowego opcji menadżerskich ujęto w księgach po dniu bilansowym.

3.2.4 Połączenia jednostek gospodarczych

W dniu 23.01.2014 r. Unidevelopment S.A. objęła 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce Szczęśliwicka Sp. z o.o. Unidevelopment S.A. posiada 1000 udziałów o wartości 50 000 złotych. Udziały objęte w formie gotówkowej. Do dnia 31.03.2014 r. Spółka nie wykazywała przychodów ze sprzedaży i poniosła stratę w kwocie 1 820,33 złotych.

W dniu 29.01.2014 r. UNIDEVELOPMENT S.A. zakupiła 100 % udziałów w MD INWESTYCJE Sp. z o.o. Na dzień 31.03.2014r. dokonano prowizorycznego rozliczenia tego połączenia. Spółka została założona w 2012 roku a jej podstawowym rodzajem działalności na podstawie KRS/PKD są usługi budowlane. Spółka pełni rolę komplementariusza dla kilku spółek developerskich.

Jednostka przejmująca	UNIDEVELOPMENT S.A.
Jednostka przejmowana	MD INWESTYCJE Sp. z o.o.
Dzień przejęcia kontroli	29.01.2014.
Sposób zapłaty	gotówka

Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia	Wartość godziwa na dzień przejęcia
	AKTYWA		
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
II.	Pozostałe aktywa trwałe	2 100,00	2 100,00
III.	Zapasy-grunty		
IV.	Zapasy-produkty		
IV.	Należności	924,14	924,14
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 672,54	11 672,54
	AKTYWA RAZEM	14 696,68	14 696,68
	ZOBOWIĄZANIA		
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	10 276,00	10 276,00
II.	Przychody przyszłych okresów		
	ZOBOWIĄZANIA RAZEM	10 276,00	10 276,00
	Nabyty udział w kapitale własnym %	x	100
	CENA NABYCIA	x	10 000,00
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x	-
	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-
	Wartość firmy		5 579,32
	Zysk z tytułu okazyjnego nabycia		-

W okresie od 01.01.2014r. do 31.03.2014r. Spółka MD INWESTYCJE Sp. z o.o. nie uzyskała przychodów ze sprzedaży i poniosła stratę w wysokości 2 261,47 złotych.

3.2.5 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Od 2014 roku wyceniana metodą praw własności jest spółka współkontrolowana Seljedalen AS.

	31-03-2014	31-03-2013
Stan na dzień nabycia	2 325 000,00	2 325 000,00*
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	-2 680,44	-1 286,96
Zmiana metody konsolidacji	4 334,67	-
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	-34 603,60	-25 096,12
Stan na koniec okresu	2 292 050,63	2 298 616,92

*uwzględnia skutki utraty współkontroli

Wykaz podmiotów stowarzyszonych na dzień 31 marca 2014r:

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		31-03-2014	31-03-2013
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	42,51%*	42,51%*
Junimex Development 7 Sp. z oo	Warszawa/Polska	42,52%	42,52%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	50%	-

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

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

Aktywa		Zobowiązania i rezerwy	
31-03-2014	31-12-2013	31-03-2014	31-12-2013
31 322 050,11	30 343 550,11	29 035 124,86	28 069 948,11
Przychody ogółem		Zysk / (strata) netto	
31-03-2014	31-03-2013	31-03-2014	31-03-2013
1,88	0,11	-6 305,34	-3 027,35

Na 31-03-2014 r. spółki stowarzyszone nie wykazały zobowiązań i należności warunkowych.

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

	31-03-2014	31-03-2013
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	-	-
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych	2 680,44	1 286,96
Ogółem	-2 680,44	-1 286,96

3.2.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31-03-2014	31-12-2013	31-03-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	42 743 772,85	19 848 403,91	42 648 281,32	19 582 960,14
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	42 743 772,85	19 848 403,91	42 648 281,32	19 582 960,14
WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-03-2014	31-12-2013	31-03-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	266 159 454,08	259 478 317,61	113 503 794,40	113 085 800,87
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	266 159 454,08	259 478 317,61	113 503 794,40	113 085 800,87
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	31-03-2014	31-12-2013	31-03-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	113 424 496,79	112 820 768,94	-2000,00	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	113 424 496,79	112 820 768,94	-2 000,00	-
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-03-2014	31-03-2013	31-03-2014	31-03-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	24 687 783,81	27 162 371,74	24 970 702,14	25 635 139,10
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	24 687 783,81	27 162 371,74	24 970 702,14	25 635 139,10
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	31-03-2014	31-03-2013	31-03-2014	31-03-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	-4 287,19	-	-	185,01
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	-4287,19	-	-	185,01

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-03-2014	31-03-2013	31-03-2014	31-03-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	2 210 118,95	796 860,42	1 209 158,65	323 246,84
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	2 210 118,95	796 860,42	1 209 158,65	323 246,84

3.2.7 Należności i zobowiązania warunkowe

	31-03-2014	31-12-2013
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	47 824 940,18	64 823 895,82
Od pozostałych jednostek	47 824 940,18	64 823 895,82
- otrzymane gwarancje	45 151 595,99	62 133 003,37
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 673 344,19	2 690 892,45
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	193 144 872,47	142 152 213,76
Na rzecz jednostek powiązanych	43 471 600,00	17 971 600,00
- udzielone poręczenia	38 471 600,00	17 971 600,00
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	3 000 000,00	3 000 000,00
- udzielone gwarancje	2 000 000,00	2 000 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	149 673 272,47	124 180 613,76
- sprawy sporne	8 353 744,13	9 177 482,02
- udzielone gwarancje	135 952 596,34	109 636 199,74
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	4 246 932,00	4 246 932,00
- udzielone poręczenia	1 120 000,00	1 120 000,00
- zobowiązania wynikające z umów subrogacji	-	-

Sprawy sporne

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

- roszczenia Wspólnot i indywidualnych nabywców nieruchomości developerskich na 31.03.2014r. wynoszą 118,5 tys.

- Miasto Ostrołęka- w terminie wynikającym z ugody Inwestor dokonał spłaty całości zobowiązania wobec UNIBEP S.A.

- Gmina Jednorożec – zapadł wyrok zasądający na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 908,0 tys. złotych wraz z odsetkami. Wyrok nie jest prawomocny.

- Filharmonia Świętokrzyska - UNIBEP S.A. złożyła apelację od wyroku zasądającego na rzecz Filharmonii Świętokrzyskiej kwotę 158 tys. złotych.

- 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. Sąd oddalił wszystkie apelacje wniesione w tej sprawie. 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) - nie doszło do postępowania mediacyjnego i w związku z tym szacowany termin rozprawy sądowej to październik 2014 roku. Ponadto UNIBEP S.A. dokonał wypłaty wstrzymanych kwot wykonawcy instalacji tryskaczowych (firma Rzońca).

- EG BYGG AS (aktualna nazwa spółki- Eiendomsgruppen Midt-Norge AS) – nie zapadła jeszcze decyzja sądu czy roszczenie UNIBEP S.A. wynikające z podpisanej ugody może być już egzekwowane, czy powinno być przedmiotem odrębnego postępowania sądowego. W dniu 6 maja 2014 r. wpłynął pozew od Inwestora na kwotę 5 545 tys. koron norweskich dotyczący zastępczego usuwania usterek. Na podstawie wstępnych analiz Spółka szacuje, iż pozew jest niezasadny. Nie wyznaczono jeszcze terminu na złożenie odpowiedzi.

- Agathon Borgen AS – zmianą w stosunku do informacji umieszczonych w sprawozdaniu za 2013 rok do dnia publikacji niniejszego sprawozdania jest złożenie przez UNIBEP S.A. pozwu przeciwko Inwestorowi o zapłatę kwoty 4 086 tys. koron norweskich Termin rozprawy nie został wyznaczony.

- Jassheim Bolig og Naering AS- w uzupełnieniu danych przekazanych w sprawozdaniu finansowym za 2013 rok informujemy iż w kwietniu 2014 r. został złożony do sądu norweskiego pozew przeciwko Inwestorowi o zapłatę kwoty 13 599 tys. koron norweskich.

- żądania kilku podwykonawców norweskich- łączna kwota żądań to 1 552 tys. koron norweskich. Zmniejszenie kwoty roszczeń wynika przede wszystkim z zawartych porozumień uznających przez strony przedawnienie roszczeń.

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

Suma pozostałych spraw spornych, w których zostały pozwane Spółki Grupy UNIBEP to kwota 409 tys. złotych.

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

3.2.8 Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

	Stan na dzień 31-03-2014r							
	Aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	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		2 100,00						2 100,00
Nieruchomość inwestycyjna	22 064 000,00							22 064 000,00
Kaucje z tytułu umów o budowę					39 776 143,97		-54 414 224,23	-14 638 080,26
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *					134 724 148,68			134 724 148,68
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę					48 801 875,17			48 801 875,17
Pożyczki udzielone					13 524 250,09			13 524 250,09
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF						-99 123,75		-99 123,75
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń				760 800,01				760 800,01
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania							-74 971 557,60	-74 971 557,60
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę							-15 583 309,08	-15 583 309,08
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania							-178 674 892,62	-178 674 892,62
	22 064 000,00	2 100,00	0,00	760 800,01	236 826 417,91	-99 123,75	-323 643 983,53	-64 089 789,36

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Wartości godziwe nie różnią się od bilansowych.

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

	31-03-2014			
	Pomiar wartości godziwej			
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej				
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń		653 583,64		653 583,64
Razem		653 583,64		653 583,64

	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.

	31-03-2014			
	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		99 123,75		99 123,75
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń				-
Razem	-	99 123,75	-	99 123,75

	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

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

Pochodne instrumenty finansowe

Walutowe kontrakty terminowe

- wyceniane przez wynik finansowy

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-03-2014	31-12-2013	31-03-2014	31-12-2013
Forward	-	-	-	-
Opcja	-	113,57	-	-
IRS	-	-	99 123,75	79 270,74
RAZEM	-	113,57	99 123,75	79 270,74

- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń

	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	31-03-2014	31-12-2013	31-03-2014	31-12-2013
Forward	653 583,64	2 120 572,12	-	-
RAZEM:	653 583,64	2 120 572,12	-	-

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	31-03-2014	31-12-2013
-poniżej 1 roku	230 826,02	2 120 685,69
-od 1 do 3 lat	422 757,62	-
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	653 583,64	2 120 685,69

Zobowiązania finansowe z tytułu transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	31-03-2014	31-12-2013
-poniżej 1 roku	-	-
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	99 123,75	79 270,74
Razem:	99 123,75	79 270,74

3.3 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

1. Podpisanie umowy na realizację centrum rehabilitacyjnego na Białorusi.

W dniu 02 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum wypoczynkowo – leczniczego w miejscowości Gorodiszcze niedaleko Mińska, Białoruś.

Zamawiającym jest Promeks sp. z o.o. z siedzibą w Mińsku.

Kontrakt wchodzi w życie po uruchomieniu finansowania przez zamawiającego. Planowane rozpoczęcie prac: maj 2014, planowane zakończenie prac: II kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 8.170.000 Euro netto - wg kursu NBP z dnia 2 kwietnia 2014 wartość umowy w PLN wynosi 34.129.358 zł netto. (RB 24/2014 oraz 24/2014 Skor.)

2. Podpisanie kontraktu na rynku niemieckim.

W dniu 11 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa domu seniora w miejscowości Wunstorf w Dolnej Saksonii w Niemczech.

Zamawiającym jest Seniorenpark Wunstorf GmbH z siedzibą w Winsen w Niemczech, należąca do LINDHORST GRUPPE.

Terminy realizacji inwestycji: II kwartał 2014 – II kwartał 2015. Wartość umowy netto: 4.117.000 EUR - wg kursu NBP z dnia 11 kwietnia 2014 wartość umowy w PLN wynosi 17.202.472,80 zł. (RB 26/2014)

3. Podpisanie znaczącej umowy na realizację kompleksu biurowo – apartamentowego w Rosji.

W dniu 28 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kompleksu biurowo – apartamentowego w mieście Tiumeń w Rosji.

Zamawiającym jest OOO <<MPF <<Złote Klucze>> z siedzibą w Tiumeniu, Rosja.

Termin realizacji inwestycji: IIQ 2014 – IVQ 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 33.898.305 Euro netto - wg kursu NBP z dnia 28 kwietnia 2014 wartość umowy w PLN wynosi 142.752.542 zł netto. (RB 27/2014)

4. Rozwiązanie umowy na budowę centrum sanatoryjno – konferencyjnego w Rosji.

W dniu 30 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał porozumienie z Zamawiającym o rozwiązaniu umowy dotyczącej realizacji obiektu o nazwie „Kompleks Akwatoria Avantel” położonego w obwodzie moskiewskim w Rosji.

Zamawiającym jest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „LIDO” z siedzibą w Moskwie, utworzona zgodnie z prawem Federacji Rosyjskiej.

Porozumienie rozwiązujące Umowę zawarte zostało z powodu niezorganizowania finansowania przez Zamawiającego, co uniemożliwiło wykonywanie przez Strony swoich obowiązków wynikających z Umowy. Na mocy porozumienia Strony Umowy nie będą wnosić wobec siebie żadnych roszczeń z tytułu Umowy. Umowa wygasa z chwilą podpisania porozumienia.

Przedmiotowa Umowa miała charakter umowy znaczącej. Wartość szacunkowa Umowy: 25.145.913,00 EUR brutto. (RB 28/2014)

5. Podpisanie umowy na wybudowanie w technologii modułowej osiedla w Trondheim w Norwegii.

W dniu 29 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Stokkan Aktiv w Trondheim w Norwegii.

Zamawiającym jest Stokkan Nedre AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.

Rozpoczęcie prac projektowych: IIQ 2014. Prace budowlane: IIIQ 2014 – IQ 2015. Wartość umowy netto: 62.747.260,80 NOK - wg kursu NBP z dnia 29 kwietnia 2014 wartość umowy w PLN wynosi 31.800.311,83 zł netto. (RB 29/2014)

Zarząd UNIBEP S.A.

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiecki

Sławomir Kiszycki

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Bielsk Podlaski, 15 maja 2014 roku



UNIBEP Spółka Akcyjna

17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19,
tel.: (48 85) 731 80 00, fax: (48 85) 730 68 68, e-mail: biuro@unibep.pl

www.unibep.pl