



Skrócony skonsolidowany raport za III 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 Wyplacona 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 30-09-2014	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 zastosowane po raz pierwszy w 2014 roku	18
3.1.1.2 Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18
3.1.1.3 Zasady konsolidacji	18
3.1.1.4 Spółki powiązane	20
3.1.1.5 Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym	21
3.1.1.6 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	22
3.1.1.7 Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności	22
3.1.2 Zasady przyjęte do przeliczenia	22
3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	25
3.2.1 Noty objaśniające	25
3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję	36
3.2.3 Połączenia jednostek gospodarczych	36
3.2.4 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	37
3.2.5 Transakcje z podmiotami powiązanymi	38
3.2.6 Należności i zobowiązania warunkowe	39
3.2.7 Instrumenty finansowe	40
3.3 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartałne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	42

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze

Trzy kwartały bieżącego roku to stabilny wzrost Grupy UNIBEP, z punktu widzenia przychodów jak również wyniku. Cieszy nas fakt, iż UNIBEP postrzegany jest jako wartościowa spółka, o dobrej pozycji rynkowej i stabilnej sytuacji finansowej.

Zgodnie z oczekiwaniami trzy kwartały były lepsze dla segmentu działalności drogowej pod względem przychodów. Względem poprzedniego okresu znacznej poprawie uległ także wynik. Z całą pewnością należy stwierdzić, iż działalność drogowa w roku 2014 będzie rentowna.

Nasz biznes produkcyjny również wypracował dodatnią marżę, znacznie przewyższającą ubiegłoroczną. Segment działalności lekkie konstrukcje prognozuje w roku bieżącym poprawę rentowności względem 2013. Obecnie pracujemy nad wypełnieniem portfela na rok 2015, jak również nad nowymi rynkami zbytu naszych produktów wytwarzanych w fabryce w Bielsku Podlaskim.

Na uwagę zasługuje fakt, iż nasz podstawowy segment działalności - generalne wykonawstwo w kraju zwiększa przychody względem analogicznego okresu i utrzymuje marżę. Nasza działalność na rynkach wschodnich charakteryzuje się dużą stabilnością, wypracowującą marżę na założonym poziomie. Rynki wschodnie nadal oceniam jako perspektywicznie.

Z punktu widzenia rentowności badany okres był umiarkowany dla segmentu działalności deweloperskiej, ze względu na fakt, iż obecnie rozpoznajemy sprzedaż tylko jednego projektu deweloperskiego – Hevelia w Poznaniu. Niemniej jednak, segment deweloperski dobrze realizuje plany sprzedaży mieszkań i przygotowuje kolejne projekty do uruchomienia. W dalszym ciągu istotną kwestią jest oddanie do użytkowania w bieżącym roku dwóch projektów deweloperskich – osiedla Lykke w Warszawie i Czarnieckiego w Poznaniu.

W zakresie przygotowań do lat następnych dysponujemy historycznie rekordowym portfelem zleceń. Z nieukrywaną radością mogę stwierdzić, iż wszystko wskazuje na to, że roku 2014 osiągniemy przychód w wysokości ponad 1 mld zł.

Jestem przekonany, że w bieżącym roku nie tylko utrzymamy swoją silną pozycję, ale też umocnimy się na rynku, co zapewni Grupie dynamiczny wzrost w kolejnych latach. Koncentrujemy się na utrzymaniu stabilnej sytuacji finansowej Grupy. Spółka posiada zdolność do generowania nadwyżek gotówkowych, charakteryzuje ją dobra płynność finansowa. Jestem przekonany, że przyjęte i realizowane założenia zapewnią ciągły wzrost wartości Grupy UNIBEP.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

Leszek Marek Gołąbiecki
Prezes Zarządu
UNIBEP S.A.

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN				w tys. EUR			
	I-III kw. 2014	III kw. 2014	I-III kw. 2013	III kw. 2013	I-III kw. 2014	III kw. 2014	I-III kw. 2013	III kw. 2013
Przychody netto ze sprzedaży	748 845	286 937	691 793	256 086	179 137	68 578	163 812	60 376
EBITDA	21 238	6 542	24 284	9 499	5 081	1 564	5 750	2 240
EBIT	16 091	4 797	19 911	8 001	3 849	1 147	4 715	1 886
Zysk/Strata netto	13 115	5 429	11 734	4 661	3 137	1 298	2 779	1 099

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień			w tys. EUR, na dzień		
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2013	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2013
Aktywa trwałe	165 710	144 911	133 657	39 686	34 942	31 700
Aktywa obrotowe	536 444	409 183	465 282	128 474	98 665	110 353
Aktywa/Pasywa	702 154	554 094	598 939	168 160	133 607	142 053
Kapitał własny	195 142	185 820	179 959	46 735	44 806	42 682
Kapitał obcy	507 012	368 274	418 980	121 425	88 801	99 372

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I-III kw. 2014	I-III kw. 2013	I-III kw. 2014	I-III kw. 2013
Przepływy z działalności operacyjnej	10 958	- 27 644	2 621	- 6 546
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 8 406	90 984	- 2 011	21 544
Przepływy z działalności finansowej	17 736	- 83 303	4 243	- 19 726
Środki pieniężne na początek okresu	90 879	36 619	21 913	8 957
Środki pieniężne na koniec okresu	111 167	16 656	26 624	3 950

Wybrane wskaźniki finansowe

	I-III kw. 2014	I-III kw. 2013
Rentowność EBIT	2,15%	2,88%
Rentowność netto (ROS)	1,75%	1,70%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	6,89%	6,67%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,59%	2,70%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,72	0,70
Wskaźnik płynności bieżącej	1,40	1,43
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,29	0,08

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 III kwartału 2014

- 1) Podpisanie umowy o realizację wspólnego przedsięwzięcia na nieruchomościach położonych w Warszawie z przeznaczeniem na realizację osiedli wielolokalowych z usługami.

W dniu 1 lipca 2014 należąca do grupy kapitałowej Emitenta Spółka Unidevelopment Spółka Akcyjna podpisała Umowę z firmą Polpain-Putka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Spółka Polpain-Putka”), efektem której będzie budowa osiedla mieszkaniowego w zabudowie wielorodzinnej realizowanego w trzech etapach, zlokalizowanego na działkach położonych w okolicy ulicy Przeworskiej, dzielnica Praga Południe, w Warszawie.

Szacunkowe wskaźniki inwestycji łącznie dla 3 etapów. ok.33 000m2 pum + puu.

Strony ustalają wartość powierzchni gruntu pod realizację wszystkich trzech etapów inwestycji na kwotę 29 128 000 zł netto. Strony mogą odstąpić od umowy do dnia 31 grudnia 2015 jednak nie wcześniej niż przed dniem 31 grudnia 2014 w przypadku niespełnienia określonych warunków. (RB 51/2014)

2) Podpisanie umowy dotyczącej inwestycji mieszkaniowo – usługowej w mieście Kobyłka k. Warszawy.

W dniu 2 lipca 2014 należąca do grupy kapitałowej Emitenta Spółka Unidevelopment S.A. w ramach konsorcjum utworzonego z Multibud W Ciurzyński S.A. z siedzibą w Warszawie podpisała Umowę z Gmina – Miasto Kobyłka (Miasto Kobyłka), efektem której będzie wspólne przedsięwzięcie polegające na budowie kompleksu mieszkaniowo – usługowego, zlokalizowanego na nieruchomości w miejscowości Kobyłka w rejonie ulic Fałata i Ręczajskiej. (RB 52/2014)

3) Podpisanie umowy na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie.

W dniu 16 lipca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie.

Zamawiającym jest Dantex - Waryński spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie.

Terminy realizacji inwestycji: IIIQ 2014 – IQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 22 000 tys. zł netto. (RB 56/2014)

4) Wprowadzenie do obrotu obligacji spółki Unidevelopment S.A.

W dniu 17 lipca 2014 Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 822/2014 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu Catalyst obligacji na okaziciela serii A spółki Unidevelopment S.A.

Do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst wprowadzonych zostało 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii A spółki UNIDEVELOPMENT S.A., o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda. (RB 57/2014)

W myśl uchwały Nr 1028/2014 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 15 września 2014r. w sprawie wyznaczenia pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii A spółki UNIDEVELOPMENT S.A., Zarząd Giełdy postanowił:

1) określić dzień 18 września 2014 r. jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 20.000 (dwudziestu tysięcy) obligacji na okaziciela serii A spółki UNIDEVELOPMENT S.A., o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLUNDVL00014”;

2) notować obligacje, o których mowa w pkt 1), w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „UND0317”. (RB 65/2014)

5) Podpisanie umowy na realizację budynków usługowych w Bielsku Podlaskim

W dniu 27 sierpnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynków handlowo – usługowych przy al. Piłsudskiego w Bielsku Podlaskim. Zamawiającym jest PKB Inwest Budowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Ząbkach.

Terminy realizacji inwestycji: II kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 9 990 000 zł netto. (RB 60/2014)

6) Rozwiązanie umowy na budowę centrum rehabilitacyjnego na Białorusi

W dniu 1 września 2014 UNIBEP S.A. otrzymał zawiadomienie od zamawiającego o odstąpieniu od budowy w systemie generalnego wykonawstwa centrum wypoczynkowo – leczniczego w miejscowości Gorodiszcze niedaleko Mińska na Białorusi.

Umowne wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosić miało 8.170.000 Euro netto - wg kursu NBP z dnia 2 kwietnia 2014r. wartość umowy w PLN to 34.129.358 zł netto. (RB 61/2014)

7) Podpisanie umowy inwestycyjnej na wspólne przedsięwzięcie w dzielnicy Ursus w Warszawie.

W dniu 10 września 2014 UNIBEP S.A. oraz UNIDEVELOPMENT S.A. podpisały umowę inwestycyjną obejmującą zastępstwo inwestycyjne przy realizacji inwestycji mieszkaniowo - handlowo - usługowej w Warszawie, w dzielnicy Ursus oraz warunki jej zrealizowania w systemie generalnego wykonawstwa.

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji na części Nieruchomości należącej do spółki z Grupy kapitałowej Celtic Property Developments S.A. tj. spółki 1/95 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (Spółka Komandytowa). Nieruchomość składająca się z działki nr 95, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 3,6811 ha znajduje się przy ul. Traktorzystów w Warszawie w dzielnicy Ursus. (RB 63/2014)

8) Zawarcie umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w Warszawie.

W dniu 10 września 2014 wpłynęła do UNIBEP S.A. informacja o podpisaniu w dniu 9 września 2014 przez spółkę należącą do grupy kapitałowej UNIDEVELOPMENT spółki UNIGO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ze spółką „ELEINVEST” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie umowy nabycia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości przy ul. Kondratowicza w Warszawie.

Cena zakupu Nieruchomości ustalona w umowie wynosi 14 000 000 (czternaście milionów) złotych netto. Prognozowany termin rozpoczęcia sprzedaży inwestycji: IIIQ 2015. (RB 64/2014)

9) Podpisanie umowy na budowę drogi wojewódzkiej nr 686 na odcinku Michałowo – Juszkowy Gród.

W dniu 23 września 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty budowlane związane z budową i rozbudową drogi wojewódzkiej nr 686 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Michałowo – Juszkowy Gród. Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku.

Zakończenie realizacji zamówienia: III kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za przedmiot umowy wynosi 8 774 553,01 zł netto. Zamówienie uzyskane zostało w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. (RB 66/2014)

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

SEGMENTY OPERACYJNE (w tys. PLN)

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2014						
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	573 545	96 264	26 395	86 803	-34 163	748 845
sprzedaż zewnętrzna	539 382	96 264	26 395	86 803		748 845
sprzedaż na rzecz innych segmentów	34 163	0		0	-34 163	0
Koszt sprzedaży	543 684	92 962	22 927	81 521	-34 992	706 102
Zysk brutto ze sprzedaży	29 861	3 303	3 468	5 282	830	42 743
% zysku brutto ze sprzedaży	5,21%	3,43%	13,14%	6,08%	-2,43%	5,71%

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2013						
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	515 019	67 649	49 674	90 388	-30 938	691 793
sprzedaż zewnętrzna	484 255	67 649	49 501	90 388		691 793
sprzedaż na rzecz innych segmentów	30 765	0	173	0	-30 938	0
Koszt sprzedaży	479 760	66 243	43 149	88 611	-28 404	649 360
Zysk brutto ze sprzedaży	35 259	1 406	6 526	1 777	-2 534	42 433
% zysku brutto ze sprzedaży	6,85%	2,08%	13,14%	1,97%	8,19%	6,13%

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (w tys. PLN)

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony 30-09-2014	okres zakończony 30-09-2013	stan na dzień 30-09-2014	stan na dzień 31-12-2013
KRAJ	517 023	501 352	41 942	41 724
EKSPORT, w tym:	231 822	190 441	32 885	32 714
Norwegia	86 475	88 466	31 718	32 151
WNP (Rosja, Białoruś)	134 272	101 975	718	564
Niemcy	11 016		337	
Razem	748 845	691 793	74 827	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 okresie trzech kwartałów 2014 wartość sprzedaży w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrosła o ok. 8%. Poprawie o ok. 12% uległ wynik netto Grupy i pozytywnie na tle roku ubiegłego wygląda saldo z działalności finansowej. W ramach przychodów finansowych z tytułu zamknięcia forwardów wykazana została kwota 1.432,5 tys. zł. Zysk brutto ze sprzedaży w ujęciu wartościowym na poziomie nieznacznie wyższym w stosunku do roku poprzedniego.

Wolumen sprzedaży zwiększył się w segmentach działalności budowlanej kubaturowej oraz drogowej. W działalności deweloperskiej wzrost sprzedaży spodziewany jest w czwartym kwartale przy rozpoznaniu przychodów dla dwóch kolejnych realizowanych własnych projektów deweloperskich, tj. osiedla CZARNIECKIEGO (Wilda) w Poznaniu oraz LYKKE w Warszawie. Na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego znajduje się sprzedaż segmentu lekkich konstrukcji.

Podjęte działania poprawy kontroli procesów produkcji (zwiększenia jakości usług), budżetowania i rozliczania przynoszą efekty w segmentach drogowym i lekkich konstrukcji. W dalszym ciągu pozytywnie w stosunku do poprzednich okresów wyróżniają się one na tle Grupy. Oddziały te są już rentowne i ich udział w wynikach Grupy powoli staje się istotny.

Segment budowlany kubaturowy obok wzrostu sprzedaży wykazał spadek marży. W głównej mierze jest to efekt zakończenia kilku kontraktów, przede wszystkim wysokomarzowego kontraktu w Mińsku na Białorusi. Na kontraktach krajowych, przy rosnących obrotach, poziom marż generalnie jest utrzymywany z tendencją do ich poprawy. Na kontraktach zagranicznych, po zakończeniu kontraktu na Białorusi, realizowane marże powróciły do wcześniej osiągniętych poziomów charakterystycznych dla tych rynków.

Dość stabilnie przy widocznym rozwoju Grupy prezentują się koszty zarządzania. Osiągnięty wskaźnik 2,59%, będący relacją kosztów zarządu w stosunku do przychodów ze sprzedaży, jest na poziomie niższym niż za trzy kwartały roku 2013. Wskaźnik ten w dalszym ciągu prezentuje się jako jeden z najniższych wśród spółek o podobnym profilu działalności.

Bieżąca płynność oraz bezpieczeństwo finansowe są jednymi z kluczowych elementów kontroli w Grupie. Wysoka wartość środków pieniężnych oraz dobre wskaźniki płynności gotówkowej potwierdzają wysokie zaangażowanie i świadomość w powyższym 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,

- szansa wzrostu wydatków budżetowych w związku z nowym budżetem UE,
- zmiany prawne wpływające na ożywienie popytu na mieszkania,
- lepsza koniunktura u działających na rynku warszawskim deweloperów – wzrost liczby inwestycji
- niestabilna sytuacja polityczna na rynkach wschodnich (konstrukcja umów z inwestorami pozwala ograniczyć ryzyka),
- związana z niestabilną sytuacją polityczną na wschodzie - duża zmienność kursów walutowych,
- ryzyko istotnego spadku kursu NOK względem EUR i PLN w związku ze spadkiem cen ropy naftowej,
- większa dostępność kredytów hipotecznych w związku z niskim poziomem stóp procentowych,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie),
- zapytania ofertowe z nowych rynków, w tym niemieckiego.

Czynniki wewnętrzne (pozytywne i negatywne):

- poprawa efektywności segmentów produkcyjnego i drogowego.
- 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,
- 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),
- możliwość dodatkowych nakładów związanych z rozpoznaniem, rozwojem i organizacją istniejących oraz nowych rynków eksportowych.

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

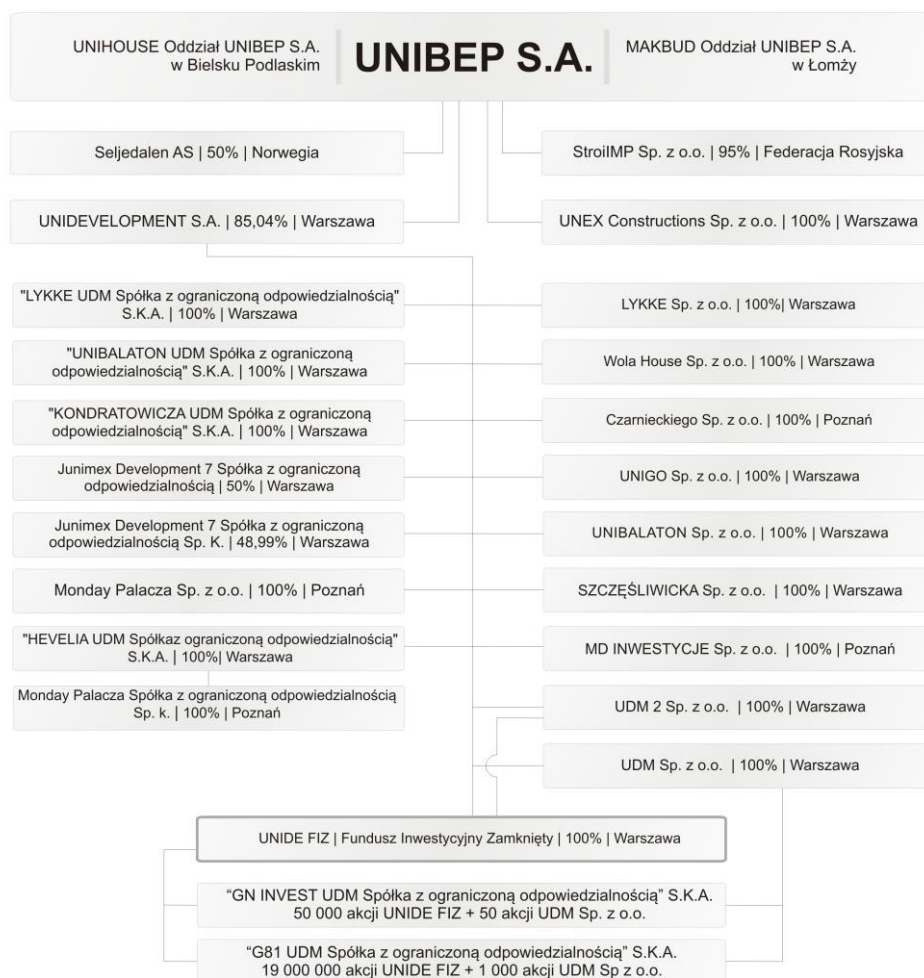
		2014		2015				2013	2014	2015
		III	IV	I	II	III	IV			
PKB	% r/r	2,8	3,1	3,4	3,5	3,6	3,6	1,6	3,2	3,5
PKB	% k/k	0,7	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	x	x	x
Wartość dodana										
w przemyśle	% r/r	2,2	3,3	4,9	5,6	5,9	6,1	3,0	3,2	5,6
w budownictwie	% r/r	2,1	5,0	5,4	6,0	6,3	6,4	-9,0	5,3	6,1
w usługach rynkowych	% r/r	3,5	3,4	3,3	3,2	3,2	3,1	2,3	3,7	3,2
Popyt krajowy	% r/r	3,8	3,2	3,2	3,7	4,2	4,9	0,0	3,8	4,1
Spożycie ogółem	% r/r	3,1	2,8	2,9	3,1	3,2	3,3	1,2	2,6	3,1
w tym: indywidualne	% r/r	3,4	3,2	3,2	3,3	3,4	3,5	0,8	3,0	3,4
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	5,2	4,3	5,2	6,5	8,8	9,6	-0,2	6,5	8,0
Produkcja sprzedana										
przemysłu	% r/r	1,8	2,6	4,6	5,8	6,1	6,7	2,1	3,2	5,8
budownictwa	% r/r	1,3	5,5	5,9	6,9	7,3	7,4	-11,1	5,8	7,0
Inflacja (CPI; średnia)	%	-0,3	0,2	0,6	0,7	0,9	1,2	0,9	0,2	0,8
Inflacja (CPI; k.o.)	%	-0,3	0,2	0,7	0,8	1,1	1,3	0,7	0,2	1,3
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	7,8	7,4	7,4	7,7	8,1	8,5	6,2	7,4	8,5
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	3,4	3,2	3,0	3,0	3,0	3,1	2,5	3,4	3,1
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	0,2	1,1	1,1	1,2	1,6	1,5	-1,1	0,3	1,3
Stopa bezrobocia rejest. (k.o.)	%	11,5	12,2	12,3	11,4	11,0	11,5	13,4	12,2	11,5
Eksport (GUS/RN)	%	2,6	4,7	6,8	6,8	6,2	4,7	4,6	5,2	6,1
Import (GUS/RN)	%	4,7	5,0	6,5	7,2	7,6	7,8	1,2	6,6	7,3
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-1,5	-1,8	-1,9	-2,3	-2,4	-2,9	-1,3	-1,8	-2,9
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	3,15	3,3	3,4	3,4	3,4	3,3	3,2	3,1	3,4
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,18	4,2	4,2	4,2	4,1	4,0	4,2	4,2	4,1

Źródło: IBnGR, październik 2014

1.4.3 Sezonowość

W III kwartale 2014 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP



1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

Na dzień 2014.09.30 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 S.A. z jej spółkami zależnymi (wg schematu w pkt. 1.5).

Informacja o spółkach Grupy zawarta jest także w punktach 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	5 858 000	16,70%	5 858 000	16,70%
4.	AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%
	Free float	10 614 068	30,26%		

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.	Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	830 470	830 470	---
2.	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
3.	Marcin Piotr Drobek	Członek Zarządu	0	0	---
4.	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment S.A.	217	217	---
5.	Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej StroilMP Sp. z o.o.	22 500	22 500	---
RADA NADZORCZA					
1.	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	50 000	50 000	---
2.	Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca RN	5 858 000	5 858 000	16,70%
3.	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
5.	Michał Kołosowski	Członek RN	0	0	---
6.	Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---

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 trzecim kwartale 2014r. nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

1.6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

Zarząd UNIBEP S.A. Raportem bieżącym Nr 30/2014 z dnia 16 maja 2014r. poinformował, że rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie części zysku netto UNIBEP S.A. za 2013 rok na wypłatę dywidendy.

WZA UNIBEP S.A. w dniu 12 czerwca 2014r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2013r., określając dzień dywidendy (D) na 24 czerwca 2014r. i dzień wypłaty dywidendy (W) na 3 lipca 2014r.

Łącznie wypłacona dywidenda za 2013r. wyniosła: 4 208 476,08zł tj. 12 gr na akcję.

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

W okresie objętym sprawozdaniem nie toczyło się żadne postępowanie sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A. Informacja o sprawach spornych uwzględniona została w pkt 3.2.6. Należności i zobowiązania warunkowe.

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. 3.2.5.

1.9 Inne istotne informacje Grupy

W okresie trzeciego kwartału 2014r. spółki Grupy UNIBEP nie udzieliły nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2014 do 30-09-2014

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami 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 obejmuje okres od 1 stycznia do 30 września 2014 roku oraz okresy porównywalne.

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	30-09-2014	31-12-2013	30-09-2013
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	2.1.1	65 434 405,56	65 496 901,21	55 058 606,55
Wartości niematerialne		6 542 181,77	6 521 186,16	6 522 143,56
Środki trwałe w budowie	2.1.1	1 045 622,63	504 126,49	7 465 931,80
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe		2 652 563,71	100,00	100,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		2 230 012,26	2 290 396,40	2 292 544,05
Inne długoterminowe aktywa finansowe		2 075 521,89	1 703 170,66	1 703 244,49
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	20 032 916,95	17 619 530,73	21 300 807,26
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.1.11	29 284 034,00	16 805 231,00	27 992 210,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		1 804 667,29	1 916 572,30	1 953 873,68
Nieruchomość inwestycyjna		22 064 000,00	22 064 000,00	-
Pożyczki udzielone		11 219 606,94	8 563 127,88	7 981 034,33
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 324 832,66	1 426 269,97	1 386 590,93
Aktywa trwałe razem		165 710 365,66	144 910 612,80	133 657 086,65
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2.1.2	138 516 824,59	109 832 560,73	132 664 685,22
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.1.3	187 143 238,99	153 047 767,95	190 387 698,54
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	22 081 245,41	21 893 315,25	20 340 844,07
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	2.1.9	58 134 683,53	22 459 733,26	72 002 905,49
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		386 312,59	47 165,00	377 173,47
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		1 627 467,54	2 120 685,69	1 161 717,84
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.1.5	111 024 886,28	90 512 551,39	25 851 275,82
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		9 770 843,85	5 004 022,36	13 793 040,41
Pożyczki udzielone		7 758 265,47	4 265 429,93	8 702 945,79
Aktywa obrotowe razem		536 443 768,25	409 183 231,56	465 282 286,65
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
AKTYWA RAZEM		702 154 133,91	554 093 844,36	598 939 373,30

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.

	NOTA	30-09-2014	31-12-2013	30-09-2013
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 442 016,40	3 418 971,20
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		152,92	577,08	763,50
Pozostałe kapitały		189 806 324,81	157 858 343,83	156 497 587,56
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		60 905 278,22	59 214 056,22	58 614 881,02
Zyski (straty) zatrzymane		-4 000 340,63	19 349 588,67	16 811 323,30
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		189 313 200,50	180 650 525,98	176 728 645,56
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		5 828 902,38	5 169 650,42	3 230 426,39
Kapitał własny ogółem		195 142 102,88	185 820 176,40	179 959 071,95
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	2.1.6	75 234 903,47	34 321 234,72	46 480 450,61
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	2.1.7	794 462,00	739 667,00	766 557,50
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2.1.11	17 751 406,00	10 508 320,00	19 103 219,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	28 294 041,74	28 515 506,27	27 510 415,50
Przychody przyszłych okresów		777 704,92	554 181,44	613 404,44
Zobowiązania długoterminowe razem		122 852 518,13	74 638 909,43	94 474 047,05
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2.1.8	207 277 024,55	163 692 850,56	174 486 084,30
Kaucje z tytułu umów o budowę	2.1.10	29 872 425,76	25 438 772,71	23 255 207,47
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	2.1.9	23 478 808,16	14 750 790,03	11 351 688,89
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	2.1.6	19 484 546,59	33 106 965,72	20 757 729,84
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8 267 837,29	4 277 332,56	6 036 660,97
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	2.1.7	63 773 603,06	48 720 237,74	75 740 020,53
Przychody przyszłych okresów		32 005 267,49	3 647 809,21	12 878 862,30
Zobowiązania krótkoterminowe razem		384 159 512,90	293 634 758,53	324 506 254,30
PASYWA RAZEM		702 154 133,91	554 093 844,36	598 939 373,30
Wartość księgowa		189 313 200,50	180 650 525,98	176 728 645,56
Liczba akcji		35 070 634	34 420 164	34 189 712
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)		5,40	5,25	5,17

2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	za 9 miesięcy	za 3 miesiące	za 9 miesięcy	za 3 miesiące
		kończących się 30 września 2014	kończące się 30 września 2014	kończących się 30 września 2013	kończące się 30 września 2013
Działalność operacyjne					
Przychody ze sprzedaży					
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	2.1.12	742 737 556,54	285 264 349,55	669 047 015,79	255 250 062,36
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2.1.12	6 106 995,49	1 672 846,89	22 745 867,41	835 823,11
Przychody ze sprzedaży ogółem		748 844 552,03	286 937 196,44	691 792 883,20	256 085 885,47
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	2.1.12	700 020 859,35	271 531 585,68	626 750 940,47	238 807 384,01
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	2.1.12	6 080 723,64	1 621 850,16	22 608 663,97	803 091,72
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		42 742 969,04	13 783 760,60	42 433 278,76	16 475 409,74
Koszty sprzedaży		4 471 850,18	1 808 184,17	3 862 478,85	543 867,00
Koszty zarządu		19 376 074,62	6 389 902,68	18 667 679,35	6 408 256,92
Pozostałe przychody operacyjne		3 767 797,47	924 414,61	3 864 349,52	497 080,98
Pozostałe koszty operacyjne		6 571 785,42	1 712 895,13	3 856 791,64	2 019 720,38
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		16 091 056,29	4 797 193,23	19 910 678,44	8 000 646,42
Przychody finansowe		8 199 466,52	3 869 864,14	3 910 795,41	1 161 207,38
Koszty finansowe		6 199 520,20	1 704 851,00	6 994 351,48	1 984 393,53
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-64 718,81	-59 174,22	- 7 359,83	-2 469,34
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		18 026 283,80	6 903 032,15	16 819 762,54	7 174 990,93
Podatek dochodowy		4 911 309,37	1 473 890,96	5 085 846,63	2 513 649,45
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		13 114 974,43	5 429 141,19	11 733 915,91	4 661 341,48
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			0,00	-	-
Zysk (strata) netto		13 114 974,43	5 429 141,19	11 733 915,91	4 661 341,48
B. POZOSTAŁE DOCHODY		za 9 miesięcy kończących się 30 września 2014	za 3 miesiące kończące się 30 września 2014	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2013	za 3 miesiące kończące się 30 września 2013
Zysk (strata) netto		13 114 974,43	5 429 141,19	11 733 915,91	4 661 341,48
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		- 446,48	-436,32	- 116,30	-105,76
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych		-1 650 300,06	-847 800,00	1 132 500,00	495 000,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty					
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		313 557,00	161 082,00	- 215 175,00	-94 050,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu		- 1 337 189,54	- 687 154,32	917 208,70	400 844,24
Całkowite dochody ogółem		11 777 784,89	4 741 986,87	12 651 124,61	5 062 185,72
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:		13 114 974,43	5 429 141,19	11 733 915,91	4 661 341,48
akcjonariuszom jednostki dominującej		12 455 700,15	5 192 303,27	11 102 613,05	4 500 148,12
udziały niesprawujące kontroli		659 274,28	236 837,92	631 302,86	161 193,36
Zysk/strata netto, z tego przypadający:		13 114 974,43	5 429 141,19	11 733 915,91	4 661 341,48
akcjonariuszom jednostki dominującej		12 455 700,15	5 192 303,27	11 102 613,05	4 500 148,12
udziały niesprawujące kontroli		659 274,28	236 837,92	631 302,86	161 193,36
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,36	0,15	0,33	0,13
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,36	0,15	0,32	0,13
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:		11 777 784,89	4 741 986,87	12 651 124,61	5 062 185,72
akcjonariuszom jednostki dominującej		11 118 532,93	4 505 170,76	12 019 827,57	4 900 997,65
udziały niesprawujące kontroli		659 251,96	236 816,11	631 297,04	161 188,07
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,32	0,13	0,35	0,14
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,32	0,13	0,35	0,14

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 rezerwowy- opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 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	-		-
- podział wyniku					513 714,68	31 079 787,36		-31 593 502,04		-		-
- podział wyniku na dywidendę								-4 208 476,08		-4 208 476,08		-4 208 476,08
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	65 047,00		-1 170 846,00			1 170 846,00	1 691 222,00			1 756 269,00		1 756 269,00
- zmiana metody konsolidacji								-3 651,33		-3 651,33		-3 651,33
- dochody całkowite		-424,16		-1 336 743,06					12 455 700,15	11 118 532,93	659 251,96	11 777 784,89
30 WRZEŚNIA 2014r.	3 507 063,40	152,92	-	204 199,01	513 714,68	128 183 132,90	60 905 278,22	-16 456 040,78	12 455 700,15	189 313 200,50	5 828 902,38	195 142 102,88

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	-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	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	-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			1 093 998,00						1 093 998,00		1 093 998,00
-objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	16 802,80		-700 575,68		700 575,68	436 872,80			453 675,60		453 675,60
- korekta wyniku w spółkach zależnych							-1 374,72		-1 374,72		-1 374,72
- dochody całkowite		-110,48		917 325,00				11 102 613,05	12 019 827,57	631 297,04	12 651 124,61
30 WRZEŚNIA 2013r.	3 418 971,20	763,50	1 753 775,13	779 363,00	95 349 568,41	58 614 881,02	5 708 710,25	11 102 613,05	176 728 645,56	3 230 426,39	179 959 071,95

2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	30-09-2014	30-09-2013
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	18 026 283,80	16 819 762,54
II. Korekty razem	-7 244 236,29	-44 463 600,73
1. Amortyzacja	5 147 041,31	4 373 308,26
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-240 544,02	929 119,83
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 847 675,99	3 865 949,47
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 271 829,17	-101 152 581,17
5. Zmiana stanu rezerw	16 108 160,32	28 589 917,55
6. Zmiana stanu zapasów	-27 841 893,22	-14 168 441,44
7. Zmiana stanu należności	-72 580 020,79	4 929 267,86
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	56 514 104,64	22 813 264,27
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	23 853 537,29	355 835,28
10. Inne korekty	-354 744,48	308 047,14
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-6 250 246,49	4 692 712,22
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 957 525,18	-27 643 838,19
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-3 039 116,39	-7 328 809,82
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	168 605,35	199 374,92
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	1 001,00	-
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów finansowych (w tym weksle, obligacje i dopłaty do kapitału)	-2 683 800,00	-2 053 050,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	1 043 213,99	2 089 387,58
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-5 339 695,53	-2 741 250,43
Nabycie/zbycie aktywów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	-	99 634 087,92
Pozostałe	1 444 058,97	1 184 280,87
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 405 732,61	90 984 021,04
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	28 222 547,28	14 694 787,42
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów i obligacji	-20 818 316,18	-99 625 658,82
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów), obligacji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	20 000 000,00	13 097 824,14
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 493 280,45	-1 805 730,20
Zapłacone odsetki	-3 966 405,06	-5 561 824,13
Wyplacone dywidendy	-4 208 476,08	-4 102 765,44
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	17 736 069,51	-83 303 367,03
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	20 287 862,08	-19 963 184,18
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	9 534 935,58
- różnice kursowe	-141 886,77	-339 673,94
Środki pieniężne na początek okresu	90 878 910,97	36 619 198,36
Środki pieniężne na koniec okresu	111 166 773,05	16 656 014,18
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

3. Objasnienia do sprawozdania finansowego

3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Stały Komitet ds. Interpretacji (SKI), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 września 2014 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2013r. zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za rok zakończony 31.12.2013r. oraz w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2014 roku.

3.1.1.1 Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2014 roku

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2014 roku omówiono w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy UNIBEP za okres od 01.01.2014r. do 30.06.2014r.. GRUPA nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie standardu, interpretacji lub zmiany, które zostały opublikowane lecz nie weszły dotychczas w życie.

3.1.1.2 Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne 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 2013 r. 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.

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

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

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

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

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

- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych;

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone 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 przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09-04-2008	55 505 486,00	85,04%	85,04%
StrojIMP Sp. z o.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01-03-2008	1 685,10	95%	95%
Unex Costruction Sp. z o.o.	Warszawa Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	04-07-2011	16 959,80	100%	100%
Seljedalen AS Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10-09-2013	7 986,00	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10-08-2011	10 000,00	85,04%	85,04%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	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. S.K.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	25 000,00	42,52%	42,52%
Wola House Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09-09-2011	2 300 000,00	42,51%*	42,51%
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26-04-2012	1 694 169,00	85,04%	85,04%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	15 000,00	85,04%	85,04%
LYKKE Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06-06-2012	53 583 300,00	85,04%	85,04%
UNIGO 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%
Czarneckiego 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	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11-09-2012	10 058 442,54	85,04%	85,04%
Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 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./	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22-06-2011	26 848 899,00	85,04%	85,04%
Unibalaton Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	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%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	50 000,00	85,04%	85,04%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03-10-2013	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 – KRS0000454437 (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 Sp. z o.o. 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. z o.o. 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. S.K. (dawniej Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A.) KRS0000511235, NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. W dniu 4 marca 2014r. właścicielem 100% udziałów w Spółce została HEVELIA UDM Sp. z o.o. S.K.A. w wyniku objęcia przez Unidevelopment S.A. 100 % udziałów w podwyższonym do 4 484 000,00 kapitale tej Spółki w zamian za akcje Monday Palacza S.K.A. 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 30.06.2014r. właścicielem 100% udziałów Spółki (200 udziałów o łącznej wysokości 10.000 zł) jest Unidevelopment S.A.. 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 wspólnictwa 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. S.K., 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. S.K.A. 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. S.K.A. 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. LYPKE UDM Sp. z o.o. S.K.A. 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. S.K.A. 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 03.03.2014r, 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. i UDM2 Sp. z o.o.

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 III kwartał 2014r.

3.1.2 Zasady przyjęte do przeliczenia

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

Wyszczególnienie	30-09-2014		31-12-2013		30-09-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	165 710 365,66	39 686 352,69	144 910 612,80	34 941 795,14	133 657 086,65	31 700 089,33
Aktywa obrotowe	536 443 768,25	128 474 139,20	409 183 231,56	98 664 938,16	465 282 286,65	110 353 221,22
Aktywa razem	702 154 133,91	168 160 491,90	554 093 844,36	133 606 733,30	598 939 373,30	142 053 310,55
Kapitał własny	195 142 102,88	46 735 026,44	185 820 176,40	44 806 176,79	179 959 071,95	42 681 752,23
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	507 012 031,03	121 425 465,46	368 273 667,96	88 800 556,51	418 980 301,35	99 371 558,32

Pasywa razem	702 154 133,91	168 160 491,90	554 093 844,36	133 606 733,30	598 939 373,30	142 053 310,55
---------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 września 2014 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1755 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 – 30 września 2013 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2163 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2014		za 3 miesiące kończące się 30 września 2014		za 9 miesięcy kończących się 30 września 2013		za 3 miesiące kończące się 30 września 2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	742 737 556,54	177 675 658,81	285 264 349,55	68 178 186,36	669 047 015,79	158 425 567,90	255 250 062,36	60 179 196,60
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 106 995,49	1 460 898,86	1 672 846,89	399 810,45	22 745 867,41	5 386 059,39	835 823,11	197 058,38
Koszty sprzedanych produktów i usług	700 020 859,35	167 457 086,66	271 531 585,68	64 896 055,47	626 750 940,47	148 410 158,53	238 807 384,01	56 302 577,86
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	6 080 723,64	1 454 614,18	1 621 850,16	387 622,23	22 608 663,97	5 353 570,59	803 091,72	189 341,44
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	42 742 969,04	10 224 856,84	13 783 760,60	3 294 319,11	42 433 278,76	10 047 898,17	16 475 409,74	3 884 335,67
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 091 056,29	3 849 258,74	4 797 193,23	1 146 529,30	19 910 678,44	4 714 706,84	8 000 646,42	1 886 277,60
Zysk (strata) brutto	18 026 283,80	4 312 198,60	6 903 032,15	1 649 824,85	16 819 762,54	3 982 799,97	7 174 990,93	1 691 616,39
Zysk (strata) netto	13 114 974,43	3 137 328,52	5 429 141,19	1 297 564,87	11 733 915,91	2 778 507,71	4 661 341,48	1 098 984,20
Całkowite dochody ogółem	11 777 784,89	2 817 449,68	4 741 986,87	1 133 334,98	12 651 124,61	2 995 696,20	5 062 185,72	1 193 489,50

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1803 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.07.2014 r. do 30.09.2014 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1841 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2231 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.07.2013 r. do 30.09.2013 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2415 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	30-09-2014		30-09-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	10 957 525,18	2 621 229,38	10 782 047,51	2 579 252,09
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-8 405 732,61	-2 010 796,50	-8 405 732,61	-2 010 796,50
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	17 736 069,51	4 242 774,32	17 911 547,18	4 284 751,62
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	20 287 862,08	4 853 207,21	20 287 862,08	4 853 207,21
F. Środki pieniężne na początek okresu	90 878 910,97	21 913 317,65	90 878 910,97	21 913 317,65
G. Środki pieniężne na koniec okresu	111 166 773,05	26 623 583,53	111 166 773,05	26 623 583,53

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2014r. do 30.09.2014r., 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 4,1803 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 30 września 2014 roku, tj. kurs 4,1755 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2013r. do 30.09.2013r., 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 4,2231 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 30 września 2013 roku, tj. kurs 4,2163 PLN/EUR.

3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.2.1 Noty objaśniające

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-09-2014	31-12-2013
Środki trwałe	65 434 405,56	65 496 901,21
- grunty	2 759 965,32	2 679 611,63
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	36 259 500,95	36 445 034,31
- urządzenia techniczne i maszyny	19 069 920,18	19 854 978,40
- środki transportu	5 533 274,69	5 313 588,74
- inne środki trwałe	1 811 744,42	1 203 688,13
Środki trwałe w budowie	1 045 622,63	504 126,49
RAZEM	66 480 028,19	66 001 027,70

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 30-09-2014

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)	94 552,54	841 595,69	1 417 380,39	1 507 512,09	906 680,62	1 356 220,74	6 123 942,07
- zakup		250 081,21	434 136,28	146 148,62	704 066,88	1 356 220,74	2 890 653,73
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		231 879,83	380 570,51		202 274,26		814 724,60
- leasing			602 673,60	1 361 363,47	339,48		1 964 376,55
- inne przyjęcia	94 552,54	359 634,65					454 187,19
Zmniejszenia	-	-	51 190,95	580 809,88	145 214,30	814 724,60	1 591 939,73
- sprzedaż			5 533,00	527 883,38	137 073,34		670 489,72
- likwidacja i inne			45 657,95	52 926,50	8 140,96		106 725,41
-przekazanie na środki trwałe						814 724,60	814 724,60
WARTOŚĆ BRUTTO 30.09.2014 r.	2 788 363,02	43 363 682,39	35 069 584,72	14 046 479,05	3 912 558,95	1 045 622,63	100 226 290,76
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	14 198,85	1 027 129,05	2 199 410,33	1 249 518,88	289 482,24	-	4 779 739,35
inne leasingi							-
- amortyzacja bieżąca	14 198,85	1 027 129,05	2 199 410,33	1 249 518,88	289 482,24		4 779 739,35
Zmniejszenia:	-	-	48 162,67	542 502,62	136 072,21	-	726 737,50
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych			48 162,67	542 502,62	136 072,21		726 737,50
UMORZENIE 30.09.2014r.	28 397,70	7 104 181,46	15 954 234,52	8 502 745,36	2 100 814,53	-	33 690 373,57
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 aktualiz.na 01.01.2014 r.			45 430,00	10 459,00			55 889,00
-zwiększenie							-
-zmniejszenie							-
ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.09.2014 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 30.09.2014 r.	2 759 965,32	36 259 500,93	19 069 920,20	5 533 274,69	1 811 744,42	1 045 622,63	66 480 028,19

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	26 786 488,03	20 771 225,91	5 189 618,67	642 893,42	1 407 376,23	57 935 397,22
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2013 r.	2 679 611,63	36 445 034,29	19 854 978,42	5 313 588,74	1 203 688,13	504 126,49	66 001 027,70

NOTA 2 ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE

Materiały
Półprodukty i produkty w toku
Produkty gotowe
Towary
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO
Odpisy aktualizujące wartość zapasów
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO

STAN NA DZIEŃ	
30-09-2014	31-12-2013
12 964 601,09	11 734 755,66
59 882 433,89	18 676 075,51
15 962 895,00	36 659 527,13
51 603 985,43	44 025 709,21
140 413 915,41	111 096 067,51
1 897 090,82	1 263 506,78
138 516 824,59	109 832 560,73

NOTA 3 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE

Należności z tytułu dostaw i usług
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń
Inne należności niefinansowe
Inne należności finansowe
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:
- na zakup towarów, materiałów i usług
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM
Odpisy aktualizujące wartość należności
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM

STAN NA DZIEŃ	
30-09-2014	31-12-2013
152 213 911,21	117 849 521,85
6 468 565,79	10 172 628,65
2 894 997,93	3 006 278,45
503 433,43	712 640,67
25 062 330,63	21 306 698,33
25 062 330,63	21 306 698,33
187 143 238,99	153 047 767,95
11 910 115,55	9 347 330,65
199 053 354,54	162 395 098,60

NOTA 4 ODPISY AKTUALIZACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

Stan na początek okresu
- środki trwałe
- zapasy
- należności z tytułu dostaw i usług
- pożyczki
- kaucje z tytułu umów o budowę
a) zwiększenia (z tytułu)
- środki trwałe
- zapasy
- należności z tytułu dostaw i usług
- pożyczki
- kaucje z tytułu umów o budowę
b) zmniejszenia (z tytułu)
- środki trwałe
- zapasy
- należności z tytułu dostaw i usług
- pożyczki
- kaucje z tytułu umów o budowę
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM
- środki trwałe
- zapasy
- należności z tytułu dostaw i usług
- pożyczki
- kaucje z tytułu umów o budowę

ZA OKRES	
01-01-2014 do 30-09-2014	01-01-2013 do 31-12-2013
12 126 708,52	7 791 660,05
55 889,00	49 218,00
1 263 506,78	2 265 734,62
9 347 330,65	4 246 648,09
202 500,00	20 000,00
1 257 482,09	1 210 059,34
4 377 628,08	7 270 867,27
-	10 459,00
1 329 583,47	524 000,00
2 926 819,61	6 506 485,52
121 225,00	182 500,00
-	47 422,75
1 060 034,14	2 935 818,80
-	3 788,00
695 999,43	1 526 227,84
364 034,71	1 405 802,96
-	-
-	-
15 444 302,46	12 126 708,52
55 889,00	55 889,00
1 897 090,82	1 263 506,78
11 910 115,55	9 347 330,65
323 725,00	202 500,00
1 257 482,09	1 257 482,09

NOTA 5 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	30-09-2014		31-12-2013	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	71 725 488,57	x	71 202 869,41
- EUR	7 747 012,34	32 347 650,04	3 600 157,92	14 930 574,93
- USD	908,34	2 995,07	50,59	152,38
- RUB	10 849 156,60	909 159,32	347 645,37	31 774,79
- NOK	11 740 575,18	6 039 351,87	8 627 426,32	4 273 164,27
-BYR	786 323,00	241,41	234 226 610,00	74 015,61
RAZEM	x	111 024 886,28	x	90 512 551,39

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2014	30-09-2013
Środki pieniężne w banku i kasie	111 024 886,28	25 851 275,82
w tym różnice kursowe z wyceny bilansowej	141 886,77	339 673,94
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-9 534 941,58
RAZEM	111 166 773,05	16 656 008,18

NOTA 6 KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2014-09-30	2013-12-31
DŁUGOTERMINOWE	75 234 903,47	34 321 234,72
- zobowiązania z tytułu kredytów	40 776 378,72	9 972 430,95
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 869 077,86	2 384 360,52
- zobowiązania z tytułu obligacji	31 281 869,67	21 885 172,51
- zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających	307 577,22	79 270,74
KRÓTKOTERMINOWE	19 484 546,59	33 106 965,72
- zobowiązania z tytułu kredytów	6 800 366,53	29 929 205,57
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 483 544,82	1 412 069,16
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	-	7 986,00
- zobowiązania z tytułu obligacji	11 200 635,24	-
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami	-	1 756 269,00
- inne zobowiązania finansowe	-	1 435,99
RAZEM	94 719 450,06	67 428 200,44

NOTA 7 REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	30-09-2014	31-12-2013
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	739 667,00	676 916,00
- odprawy emerytalne	691 050,00	632 615,00
- odprawy rentowe	48 617,00	44 301,00
a) zwiększenia (z tytułu)	54 795,00	63 908,00
- odprawy emerytalne	48 213,00	59 498,00
- odprawy rentowe	6 582,00	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	794 462,00	739 667,00
- odprawy emerytalne	739 263,00	691 050,00
- odprawy rentowe	55 199,00	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

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odprawy emerytalne
- odprawy rentowe

STAN NA DZIEŃ	
30-09-2014	31-12-2013
35 893,00	15 617,00
26 242,00	6 925,00
9 651,00	8 692,00
105 387,00	59 170,34
103 617,00	58 211,34
1 770,00	959,00
53 760,00	38 894,34
53 760,00	38 894,34
-	-
87 520,00	35 893,00
76 099,00	26 242,00
11 421,00	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

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU

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

STAN NA DZIEŃ	
30-09-2014	31-12-2013
48 684 344,74	47 439 302,48
4 832 814,29	5 704 940,71
12 785 425,78	12 598 049,95
29 460 991,54	27 762 342,23
1 279 685,13	1 168 374,01
325 428,00	205 595,58
192 193 792,00	219 718 224,91
9 209 144,56	7 728 079,80
3 612 868,13	4 369 029,32
178 207 029,11	206 381 006,29
700 000,00	636 311,12
464 750,20	603 798,38
177 192 053,68	218 473 182,65
5 068 674,88	8 600 206,22
1 860 844,76	4 181 653,49
169 635 257,04	204 682 356,98
-	525 000,00
627 277,00	483 965,96
63 686 083,06	48 684 344,74
8 973 283,97	4 832 814,29
14 537 449,15	12 785 425,78
38 032 763,61	29 460 991,54
1 979 685,13	1 279 685,13
162 901,20	325 428,00

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE

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

RAZEM

STAN NA DZIEŃ	
30-09-2014	31-12-2013
160 601 928,06	127 301 281,28
6 318 676,69	6 501 803,45
1 465 512,31	1 945 890,17
37 988 234,45	25 933 590,98
892 259,73	2 004 597,25
-	790 919,66
10 413,31	5 687,43
207 277 024,55	163 692 850,56

NOTA 9 KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	30-09-2014	31-12-2013
Planowane przychody z bieżących projektów	2 018 866 469,60	2 087 705 723,36
Planowane koszty z bieżących projektów	1 916 741 680,97	1 954 850 283,81
Planowana marża na bieżących projektach	102 124 788,63	132 855 439,55
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	994 537 883,22	1 011 438 586,60
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	943 030 690,90	934 744 568,05
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	51 507 192,32	76 694 018,55
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	50 617 596,31	56 161 421,00
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	49,56%	42,27%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	959 881 195,57	1 003 729 643,37
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	58 134 683,53	22 459 733,26
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	23 478 808,16	14 750 790,03
- w tym dotyczące planowanej straty	812,28	-

NOTA 10 KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-09-2014	31-12-2013
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	20 032 916,95	17 619 530,73
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	22 081 245,41	21 893 315,25
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	42 114 162,36	39 512 845,98
Odpis aktualizacyjny należności	1 257 482,09	1 257 482,09
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców brutto - z odpisem aktualizacyjnym	43 371 644,45	40 770 328,07
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	28 294 041,74	28 515 506,27
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	29 872 425,76	25 438 772,71
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	58 166 467,50	53 954 278,98

STAN DYSKONTA

	30-09-2014	31-12-2013
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 480 149,24	2 079 325,85
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	3 853 755,25	4 174 709,68

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

	ZA OKRES	
	01-01-2014 do 30-09-2014	01-01-2013 do 30-09-2013
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-764 102,06	-968 049,40
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	1 295 368,69	1 587 387,63
Ogółem korekta marży brutto	531 266,63	619 338,23
Korekta przychodów finansowych	1 363 278,65	1 215 618,70
Korekta kosztów finansowych	1 618 932,69	2 581 498,90
Podatek odroczoney rozpoznany od korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	60 982,00	188 819,00
Podatek odroczoney rozpoznany od korekt - należności z tytułu kaucji	-113 844,00	-47 039,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat	222 750,59	-604 761,97

Na 30 września 2014r największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wyniosła 26,73% (dla jednego projektu 12,10%) wszystkich należności z tytułu kaucji.
Na 30 września 2013r największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wyniosła 30,40% (dla jednego projektu 12,78%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

NOTA 11 PODATEK ODROZCZONY

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2013	zwiększenia	zmniejszenia	30-09-2014
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	12 785 425,78	1 752 023,37		14 537 449,15
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 777 950,28	3 767 067,46		10 545 017,74
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 591 266,54	15 252 802,89		36 844 069,43
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	14 750 790,03	8 727 205,85		23 477 995,88
Rezerwa na straty	157 405,32	807 446,15		964 851,47
Produkcja niezakończona podatkowo	18 641 620,63	23 976 946,10		42 618 566,73
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	2 323 923,82		1 125 064,78	1 198 859,04
Nieopłacone odsetki	890,75	95 935,17		96 825,92
Dyskonto należności	2 079 325,85		599 176,61	1 480 149,24
Odpis na zapasy i inne aktywa	1 263 506,78		598 999,43	664 507,35
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	224 996,10	11 615 905,11		11 840 901,21
Odpis na majątku trwałym	55 889,00	0,00		55 889,00
Wycena instrumentów zabezpieczających	179 247,10	1 523 736,20		1 702 983,30
Koszty nabycia udziałów	491 280,00	700,00		491 980,00
Wycena kredytów, pożyczek i obligacji	6 427,26	488 210,21		494 637,47
Inne koszty	2 842 673,42		2 032 177,41	810 496,01
Odpisy na należności	4 151 109,25	2 025 363,57		6 176 472,82
Suma ujemnych różnic przejściowych	88 323 727,91	70 033 342,08	4 355 418,23	154 001 651,76
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	16 781 508,00	13 306 334,00	827 531,00	29 260 311,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	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	30-09-2014
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	22 459 733,26	35 674 950,27		58 134 683,53
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	4 024 525,26		128 049,35	3 896 475,91
Dyskonto zobowiązań	4 174 709,68		320 954,43	3 853 755,25
Kary naliczone a nie otrzymane	340 171,02	801 593,30		1 141 764,32
Odsetki nieotrzymane	722 212,78	202 360,51		924 573,29
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	453 739,08		128 463,39	325 275,69
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 855 835,07	222 539,39		3 078 374,46
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	9 960 701,69			9 960 701,69
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	347 790,53		22 827,15	324 963,38
Wycena instrumentów zabezpieczających	107 161,98	2 512 511,63		2 619 673,61
Finansowanie zewnętrzne	44 877,93		37 783,31	7 094,62
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	7 761 994,08	995 934,56		8 757 928,64
Suma dodatnich różnic przejściowych	53 253 452,36	40 409 889,66	638 077,63	93 025 264,39
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	10 118 155,00	7 677 879,00	121 236,00	17 674 798,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów zabezpieczających	2 053 500,07		1 650 300,06	403 200,01
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	390 165,00	-	313 557,00	76 608,00

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

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

	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
<hr/>				
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 odroczone w rachunku zysków i strat.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.09.2014	01.01-30.09.2013
Bieżący podatek dochodowy	9 833 469,37	9 108 808,63
Dotyczący roku obrotowego	9 833 469,37	9 108 808,63
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-4 922 160,00	-4 022 962,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-4 922 160,00	-4 022 962,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	4 911 309,37	5 085 846,63
Efektywna stopa podatkowa	27,25%	30,24%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.09.2014	01.01-30.09.2013
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Efekt podatkowy kosztów podniesienia kapitału akcyjnego	-	-
Efekt podatkowy sprzedaży akcji własnych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-313 557,00	215 175,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-313 557,00	215 175,00
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	313 557,00	-215 175,00

NOTA 12
INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2014

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	573 545 028,47	96 264 110,83	26 394 976,18	86 803 071,48	- 34 162 634,93	748 844 552,03
sprzedaż zewnętrzna	539 382 393,54	96 264 110,83	26 394 976,18	86 803 071,48		748 844 552,03
sprzedaż na rzecz innych segmentów	34 162 634,93	-		-	- 34 162 634,93	-
Koszt sprzedaży	543 684 323,01	92 961 552,87	22 926 555,77	81 521 383,25	- 34 992 231,91	706 101 582,99
Zysk brutto ze sprzedaży	29 860 705,46	3 302 557,96	3 468 420,41	5 281 688,23	829 596,98	42 742 969,04
% zysku brutto ze sprzedaży	5,21%	3,43%	13,14%	6,08%	-2,43%	5,71%
Koszty sprzedaży			x			4 471 850,18
Koszty zarządu						19 376 074,62
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			- 2 803 987,95
Zysk z działalności operacyjnej			x			16 091 056,29
Przychody finansowe			x			8 199 466,52
w tym przychody odsetkowe	776 289,90	370,72	864 373,16	188 950,97		1 829 984,75
Koszty finansowe			x			6 199 520,20
w tym koszty odsetkowe	878 477,35	170 643,37	846 325,55	201 341,42		2 096 787,69
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 64 718,81
Zysk przed opodatkowaniem			x			18 026 283,80
Podatek dochodowy			x			4 911 309,37
Zysk netto			x			13 114 974,43

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	225 840 618,19	88 010 365,33	192 733 127,64	71 913 166,44	578 497 277,60
Pozostałe aktywa nieprzypisane					123 656 856,31
Razem aktywa	225 840 618,19	88 010 365,33	192 733 127,64	71 913 166,44	702 154 133,91
Kapitał własny					195 142 102,88
Zobowiązania	264 368 280,56	39 927 544,04	104 950 703,90	36 619 248,01	445 865 776,51
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane					61 146 254,52
Razem pasywa	264 368 280,56	39 927 544,04	104 950 703,90	36 619 248,01	702 154 133,91
Amortyzacja	987 028,36	2 278 364,79	119 157,57	1 762 490,59	5 147 041,31

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2013

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	515 019 125,51	67 649 363,72	49 674 466,99	90 387 600,08	- 30 937 673,10	691 792 883,20
sprzedaż zewnętrzna	484 254 502,41	67 649 363,72	49 501 416,99	90 387 600,08	-	691 792 883,20
sprzedaż na rzecz innych segmentów	30 764 623,10	-	173 050,00	-	- 30 937 673,10	-
Koszt sprzedaży	479 760 345,84	66 243 210,38	43 148 749,75	88 610 918,16	- 28 403 619,69	649 359 604,44
Zysk brutto ze sprzedaży	35 258 779,67	1 406 153,34	6 525 717,24	1 776 681,92	- 2 534 053,41	42 433 278,76
% zysku brutto ze sprzedaży	6,85%	2,08%	13,14%	1,97%	8,19%	6,13%
Koszty sprzedaży			x			3 862 478,85
Koszty zarządu						18 667 679,35
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			7 557,88
Zysk z działalności operacyjnej			x			19 910 678,44
Przychody finansowe			x			3 910 795,41
w tym przychody odsetkowe	589 153,83	2 744,64	638 784,89	18 293,19		1 248 976,55
Koszty finansowe			x			6 994 351,48
w tym koszty odsetkowe	1 235 946,49	316 496,06	315 293,35	27 696,62		1 895 432,52
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						- 7 359,83
Zysk przed opodatkowaniem			x			16 819 762,54
Podatek dochodowy			x			5 085 846,63
Zysk netto			x			11 733 915,91

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	216 327 276,14	78 441 675,45	150 252 966,47	96 468 309,22	541 490 227,28
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	57 449 146,02
Razem aktywa	216 327 276,14	78 441 675,45	150 252 966,47	96 468 309,22	598 939 373,30
Kapitał własny	-	-	-	-	179 959 071,95
Zobowiązania	214 127 849,61	27 005 879,98	54 971 268,32	58 082 595,87	354 187 593,78
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	64 792 707,57
Razem pasywa	214 127 849,61	27 005 879,98	54 971 268,32	58 082 595,87	598 939 373,30
Amortyzacja	845 587,27	2 080 783,33	124 541,54	1 322 396,12	4 373 308,26

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

Informacje o obszarach geograficznych

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 30-09-2014	okres zakończony 30-09-2013	stan na dzień 30-09-2014	stan na dzień 31-12-2013
KRAJ	517 022 770,03	501 351 885,91	41 941 826,37	41 724 421,16
EKSPORT, w tym:	231 821 782,00	190 440 997,29	32 885 050,88	32 714 365,00
Norwegia	86 475 305,59	88 466 061,35	31 718 440,77	32 150 700,55
WNP (Rosja, Białoruś)	134 271 943,07	101 974 935,94	717 689,72	563 664,45
Niemcy	11 015 712,78	-	336 525,62	-
Razem	748 844 552,03	691 792 883,20	74 826 877,25	74 438 786,16

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

Grupa w okresie od 01 stycznia 2014 do 30 września 2014 roku uzyskała przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 92 049 486,54 zł.

Grupa w okresie od 01 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku uzyskała przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 83 382 927,47 zł.

3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.09.2014.	35 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.-30.09.2014.	34 958 648,32
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	0,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	0,00
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	0,00
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.-30.09.2014.	7,67
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	0,00
Ilość akcji zwykłych rozładniających	0,00
Ilość akcji ogółem	34 958 648,32

Ilość akcji zwykłych na dzień 30.09.2013.	34 189 712,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2012-30.09.2013.	34 106 621,23
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	880 922,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	2,70
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	2 378 489,40
Średnia cena akcji notowana w okresie 01.01.-30.09.2013.	6,66
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	357 130,54
Ilość akcji zwykłych rozładniających	523 791,46
Ilość akcji ogółem	34 630 412,69

3.2.3 Połączenia jednostek gospodarczych

W dniu 23.01.2014 r. Unidevelopment S.A. objęła 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce Szczęśliwica Sp. z o.o. . Unidevelopment S.A. posiada 1000 udziałów o wartości 50 000 złotych. Udziały objęte w formie gotówkowej. Do dnia 30.09.2014 r. Spółka nie wykazywała przychodów ze sprzedaży i poniosła stratę w kwocie 7 725,74 złotych.

W dniu 29.01.2014 r. Unidevelopment S.A. zakupiła 100 % udziałów w MD INWESTYCJE Sp. z o.o. Na dzień 30.09.2014r. 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 okazynego nabycia		-

W okresie od 01.01.2014r. do 30.09.2014r. Spółka MD INWESTYCJE Sp. z o.o. nie uzyskała przychodów ze sprzedaży i poniosła stratę w wysokości 9 450,01 złotych.

3.2.4 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

	30-09-2014	30-06-2013
Stan na dzień nabycia	2 325 000,00*	2 325 000,00
Udział w zyskach/(stratach) bieżących	-64 718,81	- 7 359,83
Zmiana metody konsolidacji	4 334,67	-
Udział w zyskach/(stratach) – lata ubiegłe	-34 603,60	- 25 096,12
Stan na koniec okresu	2 230 012,26	2 292 544,05

*uwzględnia skutki utraty współkontroli

Wykaz podmiotów stowarzyszonych i współkontrolowanych na dzień 30 września 2014r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		30-09-2014	30-09-2013
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	42,51%*	42,51%*
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	42,52%	42,52%
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	
30-09-2014	31-12-2013	30-09-2014	31-12-2013
33 460 061,13	30 343 550,11	31 291 369,84	28 069 948,11
Przychody ogółem		Zysk / (strata) netto	
30-09-2014	30-09-2013	30-09-2014	30-09-2013
444 757,39	0,75	-150 916,95	-17 312,60

Na 30-09-2014 r. spółki stowarzyszone i współkontrolowane nie wykazały zobowiązań i należności warunkowych.

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

	30-09-2014	30-09-2013
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współkontrolowanych	-	-
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych i współkontrolowanych	64 718,81	7 359,83
Ogółem	-64 718,81	- 7359,83

3.2.5 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Jednostki powiązane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usl. oraz pozostałe należ.		Zobowiązania z tytułu dostaw i usl. oraz pozostałe zobowiązania	
	30-09-2014	31-12-2013	30-09-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	30 637 543,27	19 848 403,91	30 540 878,74	19 582 960,14
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	30 637 543,27	19 848 403,91	30 540 878,74	19 582 960,14
WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	30-09-2014	31-12-2013	30-09-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	278 053 843,11	259 478 317,61	128 239 286,75	113 085 800,87
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	278 053 843,11	259 478 317,61	128 239 286,75	113 085 800,87
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone, weksle		Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
	30-09-2014	31-12-2013	30-09-2014	31-12-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	118 264 156,77	112 820 768,94	9 878 138,63	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	118 264 156,77	112 820 768,94	9 878 138,63	-
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	30-09-2014	30-09-2013	30-09-2014	30-09-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	113 578 327,44	73 203 236,16	112 789 571,73	67 238 769,46
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	113 578 327,44	73 203 236,16	112 789 571,73	67 238 769,46
WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne	
	30-09-2014	30-09-2013	30-09-2014	30-09-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	-4 317,19	-	-1 173,00	-181,06
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	-4317,19	-	-1173,00	-181,06
WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	30-09-2014	30-09-2013	30-09-2014	30-09-2013
Podmiot dominujący i jednostki zależne	8 733 696,71	5 406 641,62	3 327 937,15	5 372 218,72
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	8 733 696,71	5 406 641,62	3 327 937,15	5 372 218,72

Osoby powiązane - członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej, ich małżonkowie, rodzeństwo, wstępni, zstępni lub inne bliskie im osoby:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2014 do 30-09-2014	01-01-2013 do 30-09-2013
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 054 661,74	2 973 560,47
- Zarząd	2 582 741,35	2 613 560,47
- Rada Nadzorcza	471 920,39	360 000,00

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 września 2014r. dokonano zakupów od osoby spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na łączną kwotę: 43,2 tys. zł., wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 220,2 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 59,5 tys. zł., wynagrodzenie – 2221,8 tys. zł., sprzedaż – 0,7 tys. zł.

3.2.6 Należności i zobowiązania warunkowe

	30-09-2014	31-12-2013
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	68 948 459,01	64 823 895,82
Od pozostałych jednostek	68 948 459,01	64 823 895,82
- otrzymane gwarancje	68 948 459,01	62 133 003,37
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	2 690 892,45
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	273 189 964,59	147 152 213,76
Na rzecz jednostek powiązanych	63 536 340,63	22 971 600,00
- udzielone poręczenia	58 536 340,63	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	209 653 623,96	124 180 613,76
- sprawy sporne	30 922 119,48	9 177 482,02
- udzielone gwarancje	173 070 697,00	109 636 199,74
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	4 246 932,00	4 246 932,00
- udzielone poręczenia	1 413 875,48	1 120 000,00

Znaczące sprawy sporne

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

- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad – w sierpniu 2014r. złożono kasację od wyroku Sądu II instancji oddalającej powództwo UNIBEP S.A. na kwotę należności głównej 783 tys. złotych. W sprawie pozostałej kwoty należności UNIBEP S.A. złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. Na rozprawie w dniu 05.09.2014 r. nie doszło do podpisania ugody. Czekamy na wynik postępowania kasacyjnego w I-szej sprawie.
- Orco Enterprise Sp. z o.o.- w dniu 31.07.2014 r. Zespół Orzekający wydał postanowienie w którym zarządził przeprowadzenie konferencji ekspertów wskazanych przez strony w zakresie zgłoszonych usterek oraz, uwzględniając wniosek UNIBEP S.A., zobowiązał Orco Enterprise Sp. z o.o. do przedłożenia obliczeń technicznych będących podstawą części roszczeń Inwestora. W dniach 8-9.10.2014r. odbyły się przesłuchania świadków i ekspertów. Aktualnie strony wystąpiły o nadesłanie stenogramów z posiedzenia. Po ich otrzymaniu będą miały 21 dni na ewentualne zgłoszenie dalszych dowodów w sprawie. Na dzień 30.09.2014 r. kwota sporna wynosi 519 tys. zł.
- Elżbieta Zwolińska Hurtownia „Andrzej” - Sprawa dotyczy kradzieży wyposażenia dla hotelu Victoria w Mińsku. Sąd I instancji zasądził od Unibep S.A. zapłatę całości kwoty czyli 129.041,57 EUR. Do dnia 18.11.2014r. UNIBEP SA złożył apelację.
- Gmina Jednorzec – Zapadł wyrok zasądzający na rzecz UNIBEP S.A. kwotę 908,0 tys. złotych wraz z odsetkami. Pozwana strona złożyła apelację. Termin rozprawy został wyznaczony na 18.12.2014.
- sprawy odszkodowawcze dotyczące wypadków śmiertelnych na budowach – W sprawie roszczeń odszkodowawczych połączonych do wspólnego rozpatrzenia w dniu 29 sierpnia 2014 roku minął termin do przedstawienia Sądowi opinii biegłych powołanych w sprawie. Sąd nie określił nowego terminu.
- EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS) - W dniach 20-23 października 2014 r. odbyła się rozprawa w sądzie w Norwegii. Wyrok zostanie ogłoszony najpóźniej na początku grudnia 2014 r.
Szkoda z tytułu zalania została zgłoszona do ubezpieczyciela UNIBEP S.A. i ubezpieczyciela podwykonawcy. Jest częściowo rozliczona. Pozostała część jest na etapie uzgodnień.
- EG BYGG AS (aktualna nazwa spółki- Eiendomsgruppen Midt-Norge AS) –W dniu 14 sierpnia 2014 r. Sąd odwoławczy wydał decyzję, w której uznał, że UNIBEP S.A. jest uprawniona do żądania zapłaty. W związku z tym w dniu 10.10.2014 inwestor dokonał wpłaty w kwocie 1.501.609,50 NOK. Kwota 165.187,50 NOK została zatrzymana (i jednocześnie potrącona z roszczeniem E.G.) na poczet usunięcia usterek związanych z wymianą parkietu w jednym z mieszkań i pracami na placu przy budynku. W związku z roszczeniem Inwestora z 6 maja 2014r. UNIBEP S.A. czeka na wyznaczenie terminu rozprawy.
- Agathon Borgen AS – 18 sierpnia 2014 r. UNIBEP S.A. złożył odpowiedź na pozew Inwestora W ocenie Spółki Inwestor działa z zamiarem nieuprawnionego skompensowania wzajemnych roszczeń i otrzymania nieuzasadnionego dodatkowego dochodu. Pisma procesowe zostały złożone. UNIBEP S.A. czeka na wyznaczenie terminu rozprawy.
- Jessheim Bolig og Naering AS- UNIBEP S.A. złożył w dniu 17.09.2014 pozew w regularnym postępowaniu sądowym na kwotę 13.590 tys. NOK. W dniu 18.09.2014 inwestor złożył pozew w kwocie

16.403 tys NOK dotyczący roszczeń związanych z usuwaniem wad i kosztów związanych z kontrolą zewnętrzną.

W zakresie roszczenia Inwestora - UNIBEP S.A. podtrzymuje brak swojej odpowiedzialności za skutki kontroli trzeciego etapu projektowania. W ocenie Spółki przedłożone zostały przez nas wszelkie wymagane przez gminę Ullensaker dokumenty, wobec tego uznajemy, że koszty kontroli obciążają Inwestora.

- roszczenia Wspólnot i indywidualnych nabywców nieruchomości developerskich na 30.09.2014r. wynoszą 96,76 tys. zł. W dniu 30.10.2014 r. w jednej ze spraw spornych została zawarta ugoda, na mocy której UNIBEP S.A. zapłacił 30 tys. zł, co wyczerpuje w całości roszczenia strony powodowej.
- UNIGO Sp. z o.o. – W dniu 09.09.2014 r. została zawarta umowa zakupu nieruchomości.
- w zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających nie nastąpiły istotne zmiany a działania organów publicznych (w tym na rynkach zagranicznych) nie skutkują wprost skierowaniem spraw na drogę sądową. Suma pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 30.09.2014r. na kwotę 654 tys. zł.

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

3.2.7 Instrumenty finansowe

Klasy instrumentów finansowych	Stan na dzień 30-09-2014r.						
	Aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	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
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		2 652 563,71					2 652 563,71
Nieruchomość inwestycyjna	22 064 000,00						22 064 000,00
Kaucje z tytułu umów o budowę				42 114 162,36		-58 166 467,50	-16 052 305,14
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *				164 156 430,25			164 156 430,25
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę				58 134 683,53			58 134 683,53
Pożyczki udzielone				18 977 872,41			18 977 872,41
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF					-307 577,22		-307 577,22
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń			403 200,01				403 200,01
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania						-94 411 872,84	-94 411 872,84
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę						-23 478 808,16	-23 478 808,16
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania						-207 277 024,55	-207 277 024,55
	22 064 000,00	2 652 563,71	403 200,01	283 383 148,55	-307 577,22	-383 334 173,05	-75 138 838,00

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31-12-2013r.							
Klasy instrumentów finansowych	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 amortyzowanego kosztu	Ogółem
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

30-09-2014				
Pomiar wartości godziwej				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				-
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń		1 627 467,54		1 627 467,54
Razem		1 627 467,54		1 627 467,54

31-12-2013				
Pomiar wartości godziwej				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
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	-	2 120 685,69	-	2 120 685,69

30-09-2014				
Pomiar wartości godziwej				
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		307 577,22		307 577,22
Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń				-
Razem		307 577,22		307 577,22

	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	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	30-09-2014	31-12-2013	30-09-2014	31-12-2013
- wyceniane przez wynik finansowy	-	-	-	-
Forward	-	-	-	-
Opcja	-	113,57	-	-
IRS	-	-	307 577,22	79 270,74
RAZEM:	-	113,57	307 577,22	79 270,74

- wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń	Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych		Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	
	30-09-2014	31-12-2013	30-09-2014	31-12-2013
Forward	1 627 467,54	2 120 572,12	-	-
RAZEM:	1 627 467,54	2 120 572,12	-	-

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	30-09-2014	31-12-2013
-poniżej 1 roku	1 627 467,54	2 120 685,69
-od 1 do 3 lat	-	-
-od 3 do 5 lat	-	-
Razem:	1 627 467,54	2 120 685,69

Zobowiązania finansowe z tytułu transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa	30-09-2014	31-12-2013
-poniżej 1 roku	-	-
-od 1 do 3 lat	307 577,22	-
-od 3 do 5 lat	-	79 270,74
Razem:	307 577,22	79 270,74

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

1. Podpisanie umowy na realizację kolejnego budynku mieszkalnego przy ul. Okrzei w Warszawie

UNIBEP S.A. w dniu 22.10.2014 podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego budynku mieszkalnego z usługami należącego do kompleksu Port Praski, zlokalizowanego przy ul. Wybrzeże Szczecińskie i Okrzei w Warszawie.

Zamawiającym jest Port Praski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie.

Termin realizacji inwestycji : IVQ 2014 – IIQ 2016. Wynagrodzenie za całość inwestycji wynosi 31 113 999 PLN netto. (RB 68/2014)

2. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A. oraz powołanie Członka Rady Nadzorczej

W dniu 22 października 2014 odbyło się NWZA Spółki UNIDEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na którym została podjęta Uchwała w sprawie planowanego: podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji przeznaczonych do objęcia przez UNIBEP S.A. w drodze subskrypcji prywatnej, z wyłączeniem prawa poboru pozostałych akcjonariuszy.

Ponadto, Uchwałą NWZA UNIDEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 22 października 2014 roku powołano w skład Rady Nadzorczej Pana Leszka Marka Gołąbieckiego. Pan Leszek Marek Gołąbiecki pełni dodatkowo funkcję Prezesa Zarządu Spółki UNIBEP S.A.- posiadającej 85% akcji spółki UNIDEVELOPMENT S.A. (EBI RB 4/2014)

3. Zakup 5% udziałów Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością „StroiIMP” z siedzibą w Kaliningradzie.

W dniu 22 października 2014r. Zarząd UNIBEP S.A. podjął decyzję o zakupie 5% udziałów Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością „StroiIMP” z siedzibą w Kaliningradzie.

Na mocy umowy pomiędzy UNIBEP S.A. a Panem Jarema Zbigniew Smajdor, UNIBEP S.A. nabył 5% Spółki „StroiIMP”, tym samym zwiększając swój udział w Spółce „StroiIMP” z 95% do 100%.

Udziały kupione zostały za cenę 500 Rubli, wg kursu NBP z dnia 22 października 2014r. Wartość umowy w PLN to 40,55 zł.

4. Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego przy ul. K. Kieślowskiego w Warszawie

UNIBEP S.A. w dniu 30 października 2014 podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego po nazwę Apartamenty Royal Park przy ul. K. Kieślowskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Qualia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Nowy Wilanów spółka komandytowa, z siedzibą w Warszawie

Terminy realizacji inwestycji: IVQ 2014 – IQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 67 300 000 zł netto. (RB 69/2014)

5. Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego przy ul. Kapelanów AK w Warszawie

W dniu 4 listopada 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego pod nazwą Osiedle 360 Stopni przy ul. Kapelanów AK w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka należąca do Grupy Unidevelopment.

Terminy realizacji inwestycji: IVQ 2014 – IQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 27 825 328 zł netto. (RB 70/2014)

Zarząd UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiecki

Sławomir Kiszycki

Marcin Piotr Drobek

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Bielsk Podlaski, 13 listopada 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

