

UNIBEP S.A.

**Sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

| | NOTA | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Środki trwałe | 6.1 | 64 240 149,88 | 65 114 820,17 |
| Wartości niematerialne | 6.2 | 6 651 013,54 | 6 459 895,32 |
| Środki trwałe w budowie | 6.1 | 195 662,40 | 504 126,49 |
| Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności | 6.3 | 7 986,00 | 7 986,00 |
| Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe | 6.4 | 87 814 994,26 | 84 314 955,16 |
| Inne długoterminowe aktywa finansowe | 6.5 | 2 075 503,79 | 1 703 170,66 |
| Kaucje z tytułu umów o budowę | 6.20 | 27 110 811,87 | 18 458 062,43 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 6.18 | 30 258 489,00 | 16 421 885,00 |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów | 6.7 | 1 767 365,85 | 1 916 572,30 |
| Pożyczki udzielone | 6.13 | 8 797 247,32 | 5 749 253,26 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 6.12 | 1 294 497,86 | 1 426 269,97 |
| Aktywa trwałe razem | | 230 213 721,77 | 202 076 996,76 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy | 6.10 | 25 441 459,81 | 30 489 342,55 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 6.8 | 150 357 917,58 | 142 686 211,29 |
| Kaucje z tytułu umów o budowę | 6.20 | 20 212 763,66 | 22 793 015,73 |
| Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę | 6.19 | 61 671 690,04 | 27 271 427,91 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | - | - |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej | 6.6 | 2 000 686,08 | 2 120 685,69 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 6.11 | 111 575 265,20 | 73 322 449,94 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 6.12 | 6 517 092,81 | 4 547 866,76 |
| Pożyczki udzielone | 6.13 | 5 420 475,90 | 11 266 564,54 |
| Aktywa obrotowe razem | | 383 197 351,08 | 314 497 564,41 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | | - | - |
| AKTYWA RAZEM | | 613 411 072,85 | 516 574 561,17 |

Sporz.

Bielsk Podlaski 20-03-2015

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINASOWEJ (w złotych)

| | NOTA | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| PASYWA | | | |
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał podstawowy | 6.14 | 3 507 063,40 | 3 442 016,40 |
| Pozostałe kapitały | | 181 134 340,46 | 178 706 253,65 |
| w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | | 62 153 761,02 | 60 462 539,02 |
| Zyski (straty) zatrzymane | | 13 321 685,20 | 6 186 202,96 |
| Kapitał własny ogółem | | 197 963 089,06 | 188 334 473,01 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe | 6.15 | 17 473 316,62 | 34 321 234,72 |
| Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne | 6.16 | 949 720,00 | 733 112,00 |
| Rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 6.18 | 16 208 392,00 | 8 970 569,00 |
| Kaucje z tytułu umów o budowę | 6.20 | 26 414 021,14 | 26 245 471,71 |
| Przychody przyszłych okresów | 6.21 | 727 616,94 | 554 181,44 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 61 773 066,70 | 70 824 568,87 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 6.17 | 206 341 083,06 | 161 485 720,29 |
| Kaucje z tytułu umów o budowę | 6.20 | 27 156 662,31 | 23 096 717,29 |
| Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę | 6.19 | 18 115 945,31 | 14 331 541,36 |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe | 6.15 | 24 854 390,81 | 13 221 112,09 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 9 512 718,16 | 4 212 051,59 |
| Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne | 6.16 | 67 493 256,55 | 40 272 831,09 |
| Przychody przyszłych okresów | 6.21 | 200 860,89 | 795 545,58 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 353 674 917,09 | 257 415 519,29 |
| PASYWA RAZEM | | 613 411 072,85 | 516 574 561,17 |
| | | | |
| Wartość księgowa | | 197 963 089,06 | 188 334 473,01 |
| Liczba akcji | | 35 070 634 | 34 420 164 |
| Wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł) | | 5,64 | 5,47 |

Sporz.

Bielsk Podlaski 20-03-2015

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

| A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY) | NOTA | ZA ROK ZAKOŃCZONY | |
|---|------|-------------------------|-----------------------|
| | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Działalność operacyjna | | | |
| Przychody ze sprzedaży | | | |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | 6.23 | 1 041 710 308,79 | 877 239 156,97 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 6.23 | 3 640 543,83 | 2 062 015,00 |
| Przychody ze sprzedaży ogółem | | 1 045 350 852,62 | 879 301 171,97 |
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług | 6.24 | 989 531 168,80 | 827 577 974,93 |
| Koszty sprzedanych towarów i materiałów | | 3 760 140,90 | 2 073 278,61 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | | 52 059 542,92 | 49 649 918,43 |
| Koszty sprzedaży | | 3 360 416,79 | 4 181 071,01 |
| Koszty zarządu | | 25 315 273,15 | 23 527 465,29 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 6.25 | 4 924 908,37 | 4 628 721,63 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 6.25 | 11 762 227,48 | 9 067 903,18 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | | 16 546 533,87 | 17 502 200,58 |
| Przychody finansowe | 6.26 | 8 355 310,65 | 5 037 327,82 |
| Koszty finansowe | 6.26 | 5 895 708,00 | 10 070 547,12 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 19 006 136,52 | 12 468 981,28 |
| Podatek dochodowy | 6.18 | 5 684 451,32 | 6 282 778,32 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | | 13 321 685,20 | 6 186 202,96 |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | - | - |
| Zysk (strata) netto | | 13 321 685,20 | 6 186 202,96 |

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-----------------------|---------------------|
| B. POZOSTAŁE DOCHODY | | |
| Zysk (strata) netto | 13 321 685,20 | 6 186 202,96 |
| <i>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</i> | | |
| Zmiana netto wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży | - | - |
| Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych | - 1 333 980,07 | 2 053 500,07 |
| <i>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</i> | | |
| Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń | - 197 948,00 | 19 220,00 |
| Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów | 291 066,00 | - 393 816,00 |
| Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu | - 1 240 862,07 | 1 678 904,07 |
| Całkowite dochody ogółem | 12 080 823,13 | 7 865 107,03 |
| Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego: | | |
| akcjonariuszom jednostki dominującej | 13 321 685,20 | 6 186 202,96 |
| Zysk/strata netto, z tego przypadający: | | |
| akcjonariuszom jednostki dominującej | 13 321 685,20 | 6 186 202,96 |
| Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych) | 0,38 | 0,18 |
| Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych) | 0,38 | 0,18 |
| Łączne całkowite dochody, z tego przypadające: | | |
| akcjonariuszom jednostki dominującej | 12 080 823,13 | 7 865 107,03 |
| Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych) | 0,35 | 0,23 |
| Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych) | 0,35 | 0,23 |

Sporz.

Bielsk Podlaski 20-03-2015

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w złotych)

| WYSZCZEGÓLNIENIE | Kapitał podstawowy | Pozostałe kapitały | | | | Zyski (straty) zatrzymane | | Kapitał własny razem |
|--|--------------------|-------------------------------|--|------------------|---|-------------------------------|----------------------------|----------------------|
| | | Kapitał z aktualizacji wyceny | Kapitał rezerwowy - opcje menedżerskie | 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 | 30 446 292,07 | 1 170 846,00 | 86 626 576,56 | 60 462 539,02 | - | 6 186 202,96 | 188 334 473,01 |
| - przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane | - | - | - | - | - | 6 186 202,96 | - 6 186 202,96 | - |
| -podział wyniku zgodnie z uchwałą | - | - | - | 1 977 726,88 | - | -1 977 726,88 | - | - |
| -podział zysku na wypłatę dywidendy | - | - | - | - | - | - 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 |
| - suma dochodów całkowitych | - | - 1 240 862,07 | - | - | - | - | 13 321 685,20 | 12 080 823,13 |
| 31 grudnia 2014 r. | 3 507 063,40 | 29 205 430,00 | - | 89 775 149,44 | 62 153 761,02 | - | 13 321 685,20 | 197 963 089,06 |

| WYSZCZEGÓLNIENIE | Kapitał podstawowy | Pozostałe kapitały | | | | Zyski (straty) zatrzymane | | Kapitał własny razem |
|--|--------------------|-------------------------------|--|------------------|---|-------------------------------|----------------------------|----------------------|
| | | Kapitał z aktualizacji wyceny | Kapitał rezerwowy - opcje menedżerskie | 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 | 28 767 388,00 | 1 360 352,81 | 84 242 072,66 | 59 426 491,02 | 136 275,19 | 5 067 487,34 | 182 402 235,42 |
| - przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane | - | - | - | - | - | 5 067 487,34 | - 5 067 487,34 | - |
| -podział wyniku zgodnie z uchwałą | - | - | - | 1 100 997,09 | - | - 1 100 997,09 | - | - |
| -podział zysku na wypłatę dywidendy | - | - | - | - | - | - 4 102 765,44 | - | - 4 102 765,44 |
| - utworzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi | - | - | 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 |
| - suma dochodów całkowitych | - | 1 678 904,07 | - | - | - | - | 6 186 202,96 | 7 865 107,03 |
| 31 GRUDNIA 2013r. | 3 442 016,40 | 30 446 292,07 | 1 170 846,00 | 86 626 576,56 | 60 462 539,02 | - | 6 186 202,96 | 188 334 473,01 |

Sporz.

Bielsk Podlaski 20-03-2015

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (w złotych)

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------------------|-----------------------|
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | | |
| I. Zysk (strata) brutto | 19 006 136,52 | 12 468 981,28 |
| II. Korekty razem | 32 266 726,97 | 35 037 038,01 |
| 1. Amortyzacja | 6 794 480,93 | 5 781 815,72 |
| 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | 95 533,75 | 464 218,02 |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 894 800,66 | 963 997,49 |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | - 2 941 000,61 | - 722 614,26 |
| 5. Zmiana stanu rezerw | 27 239 085,46 | 1 236 427,97 |
| 6. Zmiana stanu zapasów | 4 593 695,55 | - 13 618 128,92 |
| 7. Zmiana stanu należności | - 48 114 136,54 | 27 944 775,46 |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 52 868 261,17 | 9 847 135,49 |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | - 2 550 055,35 | - 1 140 789,38 |
| 10. Inne korekty | 47 263,96 | 199 450,24 |
| 11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony | - 6 661 202,01 | 4 080 750,18 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 51 272 863,49 | 47 506 019,29 |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | | |
| Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych | - 3 145 802,50 | - 11 659 917,01 |
| Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych | 474 283,96 | 206 191,02 |
| Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału) | - 3 500 039,10 | - |
| Odsetki i dywidendy otrzymane | 1 565 543,11 | 2 412 785,49 |
| Pożyczki spłacone/udzielone | 3 179 990,47 | 9 159 283,53 |
| Pozostałe (w tym realizacja kontraktów terminowych) | 1 634 890,52 | 1 044 186,16 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 208 866,46 | 1 162 529,19 |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | | |
| Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli | 2 080 000,00 | 7 492 480,16 |
| Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli | - 6 858 378,00 | - 18 275 953,00 |
| Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny), dopłat do kapitału i innych instrumentów kapitałowych | - | 15 432 164,40 |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | - 1 871 765,79 | - 2 235 116,24 |
| Zapłacone odsetki | - 2 407 834,82 | - 2 470 412,08 |
| Wyplacone dywidendy | - 4 208 476,08 | - 4 102 765,44 |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | - 13 266 454,69 | - 4 159 602,20 |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych | 38 215 275,26 | 44 508 946,28 |
| w tym: | | |
| - różnice kursowe | - 284 730,53 | - 322 270,53 |
| Środki pieniężne na początek okresu | 73 644 720,47 | 29 135 774,19 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 111 859 995,73 | 73 644 720,47 |
| - w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania | - | 11 500 000,00 |

Sporz.

Bielsk Podlaski 20-03-2015

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

UNIBEP S.A. powstała w wyniku szeregu przekształceń, które miały miejsce w latach 1950-2005. Do 25 września 1998 roku jednostka funkcjonowała najpierw jako przedsiębiorstwo państwowe, a później jako komunalne pod nazwą Bielsko Podlaskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Bielsku Podlaskim, które zostało przekształcone w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Miejskiej w Bielsku Podlaskim pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane BEP – akt notarialny repertorium nr 4073/98. Od 30 listopada 1999 roku w wyniku decyzji Zgromadzenia Wspólników zmieniono nazwę spółki na UNIBUD BEP Sp. z o.o. 26 listopada 2004 roku podjęta została uchwała o przekształceniu spółki UNIBUD BEP Sp. z o.o. w spółkę akcyjną. UNIBUD BEP Spółka Akcyjna zawiązana została 9 lutego 2005 roku – akt notarialny repertorium nr 492/2005. Data rejestracji Spółki w KRS 29 marzec 2005 r. Od 8 grudnia 2006 roku Spółka funkcjonuje pod nową nazwą UNIBEP S.A.

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

1 września 2009 roku UNIBEP S.A. połączyła się z UNIHOUSE Sp. z o.o., nad którą sprawowała kontrolę od 2004 roku oraz z MAKBUD Sp. z o.o., w której nabyła 100% udziałów w lutym 2009 roku. Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 par.1 pkt. 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku Spółek: UNIHOUSE i MAKBUD na Spółkę UNIBEP S.A.. Z uwagi na to, że UNIBEP S.A. posiadała 100% udziałów w Spółkach przejmowanych połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego, w trybie wynikającym z postanowień art. 515 oraz 516 par. 6 KSH. Przejęte Spółki w strukturze organizacyjnej UNIBEP S.A. stanowią jej oddziały.

W dniu 01.09.2011 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie Sygn. Akt BI.XII Nr-Rej. KRS 008016/11/299 o połączeniu spółki Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmowana) ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmująca). Organizacyjnie Spółka przejmowana została włączona do oddziału drogowego pod nazwą: Makbud Oddział UNIBEP S.A. w Łomży (obecnie Oddział Drogowy UNIBEP Spółki Akcyjnej w Łomży). Bardziej szczegółowa informacja o w/w połączeniach była umieszczana we wcześniej publikowanych rocznych sprawozdaniach Spółki.

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

Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2014 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2013, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2014 roku.

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy

W okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółka przyjęła wszystkie nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE), mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2014 roku.

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, zatwierdzony przez Komisję Europejską (KE) w dniu 11 grudnia 2012 roku,
- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku,
- MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku,
- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku,
- MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku,
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone przez KE w dniu 13 grudnia 2012 roku,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – jednostki inwestycyjne, zatwierdzone przez KE w dniu 20 listopada 2013 roku,
- Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” – ujawnianie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych, zatwierdzone przez KE w dniu 19 grudnia 2013 roku,
- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone przez KE w dniu 19 grudnia 2013 roku,
- KIMSF 21 „Opłaty publiczne” - zatwierdzone przez KE w dniu 13 czerwca 2014 roku.

Przyjęcie powyższych przepisów nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

Standardy i interpretacje opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale niemające jeszcze zastosowania.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale nie weszły jeszcze w życie:

- Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku
- Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku
- Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze” – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku,

Wpływ nowych standardów i interpretacji na sprawozdanie finansowe

Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku nie zostały zatwierdzone przez KE do stosowania i w związku z tym nie zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,

- Poprawki do MSSF (2012-2014) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – planowane obowiązywanie w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2016 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 –Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem, obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- MSSF 14 „Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczone” – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami” - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”; Rośliny produkcyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Wartości niematerialne”- wyjaśnienia odnośnie dozwolonych do stosowania metod amortyzacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” - ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSR 1 „Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji” - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 „Jednostki Inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku od konsolidacji” - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku
- Zmiany do MSR 27 „Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym” - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

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

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki UNIBEP S.A. winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia, co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

1.4. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

2.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

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

PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

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

LEASING

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

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

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

ZAPASY

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

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

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

Składnikami dostosowywanymi aktywów w spółce UNIBEP S.A. mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych Spółka wycenia według kosztu, tj. w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

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

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

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

POŻYCZKI UDZIELONE

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

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

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

KWOTY NALEŻNE OD ODBIORCÓW I ODBIORCOM Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

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

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA W WALUTACH OBCYCH

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

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

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

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

KAPITAŁY WŁASNE

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

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

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

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

Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

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

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

DOPLATY DO KAPITAŁU

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

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

Dopłaty do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

POŻYCZKI I KREDYTY BANKOWE

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

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

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

INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

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

REZERWY

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

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

REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE

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

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

NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW

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

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

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

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

Rezerwy na premie obejmują: premie menadżerskie dla kluczowego kierownictwa za wynik roczny oddziałów, premie dla Zarządu za wynik skonsolidowany, premie miesięczne, premie za zadania rzeczowe, nagrody roczne, premie obiektowe.

Rezerwy na premie obiektowe tworzy się po spełnieniu warunków dotyczących przyznania premii.

ODROČZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

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

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

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

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

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

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

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

CZYNNE I BIERNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

Do czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się też niedeklarowaną nadwyżkę podatku VAT (NDS, podatek od wartości dodanej) naliczonego nad należnym.

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Do przychodów przyszłych okresów Spółki klasyfikują:

- zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej,
- dotacje
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów
- odsetki od należności wekslowych.

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

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

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

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

KONTRAKTY BUDOWLANE

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

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

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

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

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

UMOWY O BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

UKOŃCZONE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE

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

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

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

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

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

Spółka UNIBEP S.A. działa w obszarze następujących głównych segmentów operacyjnych:

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

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

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

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

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

Szacunki Zarządu Spółki

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

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

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

AMORTYZACJA ŚRODKÓW TRWAŁYCH I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

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

REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE, REZERWY PRACOWNICZE, NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW

Zostały opisane powyżej, w akapicie Rezerwy.

POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

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

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

WARTOŚĆ FIRMY

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

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Spółki generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

REZERWY NA SPRAWY SPORNE

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

PŁATNOŚĆ W FORMIE AKCJI

Spółka szacuje wartość godziwą objętych warrantów w ramach Programu Motywacyjnego w oparciu o modele wyceny wskazane w MSSF 2.W Spółce ujmują się wartości tych przyznanych instrumentów kapitałowych, co do których oczekuje się (wg aktualnych szacunków), że będą objęte.

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

Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

ROZPOZNAWANIE SPRZEDAŻY NA KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

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

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

ROZPOZNAWANIE SPRZEDAŻY W PRZYPADKU UMÓW O BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI

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

3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EUR

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

| Wyszczególnienie | 31-12-2014 | | 31-12-2013 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Aktywa trwałe | 230 213 721,77 | 54 011 618,56 | 202 076 996,76 | 48 726 127,69 |
| Aktywa obrotowe | 383 197 351,08 | 89 903 890,17 | 314 497 564,41 | 75 833 710,55 |
| Aktywa razem | 613 411 072,85 | 143 915 508,73 | 516 574 561,17 | 124 559 838,25 |
| Kapitał własny | 197 963 089,06 | 46 445 132,69 | 188 334 473,01 | 45 412 440,44 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 415 447 983,79 | 97 470 376,04 | 328 240 088,16 | 79 147 397,80 |
| Pasywa razem | 613 411 072,85 | 143 915 508,73 | 516 574 561,17 | 124 559 838,25 |

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2014 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2623 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.

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

| Wyszczególnienie | Za okres 01-01-2014 do 31-12-2014 | | Za okres 01-01-2013 do 31-12-2013 | |
|---|--------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | 1 041 710 308,79 | 248 659 754,32 | 877 239 156,97 | 208 320 863,68 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 3 640 543,83 | 869 010,06 | 2 062 015,00 | 489 673,47 |
| Koszty sprzedanych produktów i usług | 989 531 168,80 | 236 204 418,11 | 827 577 974,93 | 196 527 659,68 |
| Koszty sprzedanych towarów i materiałów | 3 760 140,90 | 897 558,28 | 2 073 278,61 | 492 348,28 |
| Zysk (strata) brutto na sprzedaży | 52 059 542,92 | 12 426 787,99 | 49 649 918,43 | 11 790 529,19 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 16 546 533,87 | 3 949 713,29 | 17 502 200,58 | 4 156 305,05 |
| Zysk (strata) brutto | 19 006 136,52 | 4 536 828,71 | 12 468 981,28 | 2 961 049,94 |
| Zysk (strata) netto | 13 321 685,20 | 3 179 931,06 | 6 186 202,96 | 1 469 057,93 |
| Całkowite dochody ogółem | 12 080 823,13 | 2 883 733,11 | 7 865 107,03 | 1 867 752,80 |

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 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 4,1893 PLN/EUR.

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

3.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

| Wyszczególnienie | 31-12-2014 | | 31-12-2013 | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | 51 272 863,49 | 12 239 004,96 | 47 506 019,29 | 11 281 410,42 |
| B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | 208 866,46 | 49 857,13 | 1 162 529,19 | 276 069,62 |
| C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej | -13 266 454,69 | -3 166 747,35 | -4 159 602,20 | -987 794,40 |
| D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C) | 38 215 275,26 | 9 122 114,74 | 44 508 946,28 | 10 569 685,65 |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 73 644 720,47 | 17 757 696,87 | 29 135 774,19 | 7 126 797,66 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu | 111 859 995,73 | 26 244 045,64 | 73 644 720,47 | 17 757 696,87 |

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2014 r.-31.12.2014 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1893 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2013 roku, tj. kurs 4,1472 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2014 roku, tj. kurs 4,2623 PLN/EUR.

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

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

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

Ryzyko walutowe

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

W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Spółki ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej na kontraktach eksportowych marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Rosji oraz w Niemczech. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 20%.

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

Strategia Spółki w zakresie finansowych instrumentów zabezpieczających ryzyko kursowe odbywa się w oparciu o przyjętą przez Zarząd procedurę zarządzania ryzykiem kursowym, która zakłada:

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2015 r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości 12.500.000 EUR oraz 190.000.000 NOK (otwarta pozycja długa).

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

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

| | WZROST/SPADEK KURSU WALUTY | WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY |
|--------------|----------------------------------|------------------------------------|
| WZROST KURSU | + 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/NOK | + 2.500.000 PLN + 3.800.000 PLN |
| SPADEK KURSU | - 0,20 PLN/EUR + 0,02 PLN/NOK | - 2.500.000 PLN - 3.800.000 PLN |

Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań pieniężnych Spółki denominowanych w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

| Należności | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--------------|---------------|---------------|
| | PLN | PLN |
| Waluta w EUR | 25 615 875,18 | 20 330 915,78 |
| Waluta w NOK | 19 748 366,25 | 32 486 767,35 |
| Waluta w RUB | 976 960,92 | 21 914,84 |
| Pozostałe | 118 762,05 | 167 848,39 |

| Zobowiązania | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--------------|---------------|---------------|
| | PLN | PLN |
| Waluta w EUR | 62 550 391,04 | 21 740 899,32 |
| Waluta w NOK | 17 727 993,14 | 23 465 164,04 |
| Waluta w RUB | 3 519 030,39 | 228 726,91 |
| Pozostałe | 20 470,11 | 893 982,92 |

Widoczna w powyższym zestawieniu istotna różnica między zobowiązaniami a należnościami wyrażonymi w EUR wynika ze znacznych zaliczek otrzymanych od inwestorów na rynku rosyjskim. W związku z planowanymi wpływami w tej walucie zarówno na rynku krajowym jak i na rynku niemieckim nie przywiduje się zwiększonego ryzyka kursowego wynikającego z tej sytuacji.

Pochodne instrumenty finansowe

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

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Okresowa wycena instrumentów finansowych odnoszona jest częściowo na kapitał własny (wartość wewnętrzna instrumentów pochodnych) oraz częściowo na przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego (wartość czasowa instrumentów pochodnych). Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła 45.000 tysięcy NOK oraz 17.200 tysięcy EUR.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi od 78 do 267 dni.

Ryzyko stóp procentowych

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

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

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

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

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

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2015 nie będą miały istotnego wpływu. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Spółce ok. 8% sumy bilansowej i do końca roku 2015 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są

„racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2014 r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

| Wyszczególnienie | Zmiana stóp procentowych | Wpływ na wynik finansowy |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kredyty bankowe i obligacje 32.150.000 PLN | +/- 100 pb | +/- 321.500 |
| Zob. z tyt. leasingu finansowego 4.350.000 | +/- 100 pb | +/- 43.500 |
| Środki pieniężne 30.000.000 | +/- 50 pb | +/- 100.000 |

Ryzyko cenowe

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

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

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

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Spółka posiada:

- kredyt wielocelowy w banku PKO BP S.A., dzięki któremu ma dostęp do transakcji finansowych do wysokości 63 mln PLN ważny do września 2016 roku,
- limit w banku Raiffeisen Bank Polska S.A. w wysokości 98 mln PLN ważny do września 2015 roku,
- limit w BZ WBK S.A. w wysokości 33 mln PLN ważny do września 2015 roku,
- limit w banku ING Bank Śląski S.A. w wysokości 40 mln PLN ważny do września 2015 roku.

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko utraty płynności

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

Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Unibep S.A. (większościowe udziały w spółkach należą do Unibep S.A., lub do spółki córki: Unidevelopment S.A.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Ponadto Spółka wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 22 mln zł. 11 mln zł przypada na serię B¹ z datą wykupu określoną na maj 2015 roku. Pozostałe 11 mln zł dotyczy serii B² z datą wykupu przypadającą na maj 2016 r.

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

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

Ryzyko polityczne

W związku z sytuacją panującą na Ukrainie, Spółka w sposób większy niż dotychczas narażona jest na ryzyko polityczne. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania sytuacja polityczna pomiędzy Polską a Rosją nie miała negatywnego wpływu na bieżącą działalność Spółki. Istnieje jednak ryzyko nie podpisania kolejnych kontraktów.

Spółka nie realizuje kontraktów na terytorium Ukrainy. Na koniec 2014 roku prowadzone były trzy budowy w Rosji. Dwa kontrakty rozliczane są w Euro natomiast trzeci częściowo w Euro (zysk generalnego wykonawcy) a częściowo w Rublu (zapłata za roboty budowlane oraz koszty bezpośrednie budowy – brak ryzyka walutowego). W przypadku wszystkich kontraktów harmonogramy rzeczowo- finansowe są tak skonstruowane, aby minimalizować ryzyko Spółki związane z ewentualną koniecznością przedterminowego zakończenia prowadzonych prac. Ponadto jeden z kontraktów ubezpieczony jest w KUKA.

Portfel Grupy Unibep wynikający z podpisanych zleceń na dzień publikacji sprawozdania wynosi około 1,9 mld zł, z czego około 935 mln zł jest do wykonania w roku 2015. Zarząd Spółki dostrzega ryzyko spowolnienia realizacji portfela zleceń wynikających z panującej na Ukrainie sytuacji.

Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2014 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Spółka wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje | 42 032 885,13 | 45 698 821,07 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 287 540 429,98 | 229 371 502,24 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 111 575 265,20 | 73 322 449,94 |
| Zadłużenie netto | 217 998 049,91 | 201 747 873,37 |
| Kapitał własny | 197 963 089,06 | 188 334 473,01 |
| Kapitał i zadłużenie netto | 415 961 138,97 | 390 082 346,38 |
| | 52,41% | 51,72% |

5. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Aktywa finansowe stanowi każdy składnik aktywów mający postać:

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

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

- a) wynikającym z umowy obowiązkiem:
 - wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce,
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie niekorzystnych warunkach,
 - b) kontraktem, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach kapitałowych jednostki i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek dostarczenia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych,
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki. Z tego powodu własne instrumenty kapitałowe jednostki nie obejmują instrumentów, które same są umowami o przyszłe otrzymanie lub wydanie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostkę.
- Dla potrzeb wyceny na koniec okresu sprawozdawczego, lub na inny moment po początkowym ujęciu, Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z czterech kategorii:
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
 - inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności,
 - pożyczki i należności,
 - aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

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

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

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

- dla instrumentów notowanych na aktywnym rynku - w oparciu o ostatnie notowania dostępne na koniec okresu sprawozdawczego,
- dla instrumentów dłużnych nienotowanych na aktywnym rynku - w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych,
- dla terminowych instrumentów pochodnych (forward) - w oparciu o modele matematyczne.

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

Instrumenty pochodne nieobjęte rachunkowością zabezpieczeń wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej oraz zastosowaniu modeli matematycznych. Spółka wykorzystuje do ustalenia wartości godziwej wyceny dostarczane przez instytucje finansowe, w których zawiera te transakcje. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyników.

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

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

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

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

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

Wartość bilansowa

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

| Stan na dzień 31-12-2014 r. | | | | | | |
|--|---|--|-----------------------|---|--|-----------------|
| | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite | Pożyczki i należności | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS | Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu | Ogółem |
| Klasy instrumentów finansowych | | | | | | |
| Kaucje z tytułu umów o budowę | - | - | 47 323 575,53 | - | -53 570 683,45 | -6 247 107,92 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności * | - | - | 130 968 017,03 | - | - | 130 968 017,03 |
| Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę | - | - | 61 671 690,04 | - | - | 61 671 690,04 |
| Pożyczki udzielone | - | - | 14 217 723,22 | - | - | 14 217 723,22 |
| Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF | - | - | - | -294 822,30 | - | -294 822,30 |
| Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń | - | 719 520,00 | - | - | - | 719 520,00 |
| Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania | - | - | - | - | -42 032 885,13 | -42 032 885,13 |
| Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę | - | - | - | - | -18 115 945,31 | -18 115 945,31 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | - | - | - | - | -206 341 083,06 | -206 341 083,06 |
| | - | 719 520,00 | 254 181 005,82 | -294 822,30 | -320 060 596,95 | -65 454 893,43 |

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

| Stan na dzień 31-12-2013 r. | | | | | | |
|--|---|--|-----------------------|---|--|-----------------|
| | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite | Pożyczki i należności | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS | Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu | Ogółem |
| Klasy instrumentów finansowych | | | | | | |
| Kaucje z tytułu umów o budowę | - | - | 41 251 078,16 | - | -49 342 189,00 | -8 091 110,84 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności * | - | - | 132 207 111,31 | - | - | 132 207 111,31 |
| Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę | - | - | 27 271 427,91 | - | - | 27 271 427,91 |
| Pożyczki udzielone | - | - | 17 015 817,80 | - | - | 17 015 817,80 |
| 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 | - | - | - | - | -45 698 821,07 | -45 698 821,07 |
| Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę | - | - | - | - | -14 331 541,36 | -14 331 541,36 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | - | - | - | - | -161 485 720,29 | -161 485 720,29 |
| | 113,57 | 2 053 500,07 | 217 745 435,18 | -79 270,74 | -270 858 271,72 | -51 138 493,64 |

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

| Za okres od 01-01-2014 do 31-12-2014 | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite | Pożyczki i należności | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS | Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu | Ogółem |
|---|--|---|------------------------------|--|---|-----------------------|
| Przychody/koszty z tytułu odsetek | - | - | 1 097 416,83 | - | - 2 075 318,30 | - 977 901,47 |
| Zyski/straty z tytułu różnic kursowych | - | - | - 555 537,17 | - | - 22 753,31 | - 578 290,48 |
| Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących | - | - | - 5 870 453,71 | - | - | - 5 870 453,71 |
| Zyski/straty z tytułu wyceny | 2 592 920,88 | 719 519,00 | 1 094 813,90 | - 1 594 378,41 | - 514 631,04 | 2 298 244,33 |
| Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych | - | 1 725 180,00 | - | - 90 289,48 | - | 1 634 890,52 |
| Ogółem | 2 592 920,88 | 2 444 699,00 | - 4 233 760,15 | - 1 684 667,89 | - 2 612 702,65 | - 3 493 510,81 |

| Za okres od 01-01-2013 do 31-12-2013 | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite | Pożyczki i należności | Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS | Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu | Ogółem |
|---|--|---|------------------------------|--|---|-----------------------|
| Przychody/koszty z tytułu odsetek | - | - | 1 878 308,38 | - | - 2 383 276,79 | - 504 968,41 |
| Zyski/straty z tytułu różnic kursowych | - | - | -1 618 886,14 | - | 557 758,46 | - 1 061 127,68 |
| Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących | - | - | -5 146 613,63 | - | 210 132,28 | - 4 936 481,35 |
| Zyski/straty z tytułu wyceny | 107 161,98 | 2 053 500,07 | 37 263,53 | - 340 606,80 | - 1 015 602,02 | 841 716,76 |
| Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych | 291 850,00 | 896 250,00 | - | - 4 756,67 | - | 1 183 343,33 |
| Ogółem | 399 011,98 | 2 949 750,07 | - 4 849 927,86 | - 345 363,47 | - 2 630 988,07 | - 4 477 517,35 |

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

| | 31-12-2014 | | | |
|--|---------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| | Pomiar wartości godziwej | | | |
| | Poziom 1 | Poziom 2 | Poziom 3 | Razem |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej | | | | |
| Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | - | - | - | - |
| Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń | - | 2 000 686,08 | - | 2 000 686,08 |
| Razem | - | 2 000 686,08 | - | 2 000 686,08 |

| 31-12-2013 | | | |
|--|----------|---------------------|----------|
| Pomiar wartości godziwej | | | |
| | Poziom 1 | Poziom 2 | Poziom 3 |
| Razem | | | |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej | | | |
| Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | - | 113,57 | - |
| Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń | - | 2 120 572,12 | - |
| Razem | - | 2 120 685,69 | - |

| 31-12-2014 | | | |
|---|----------|-------------------|----------|
| Pomiar wartości godziwej | | | |
| | Poziom 1 | Poziom 2 | Poziom 3 |
| Razem | | | |
| Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat | | | |
| Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | - | 294 822,30 | - |
| Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń | - | - | - |
| Razem | - | 294 822,30 | - |

| 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 | - |
| Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń | - | - | - |
| Razem | - | 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 | |
|--|--|---------------|--|------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| Wyceniane przez wynik finansowy | | | | |
| - Forward | - | - | - | - |
| - Opcja | - | 113,57 | - | - |
| - IRS | - | - | 294 822,30 | 79 270,74 |
| RAZEM: | - | 113,57 | 294 822,30 | 79 270,74 |

| Wykorzystywane w rachunkowości zabezpieczeń | Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych | | Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych | |
|---|--|---------------------|--|------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| - Forward | 2 000 686,08 | 2 120 572,12 | - | - |
| RAZEM: | 2 000 686,08 | 2 120 572,12 | - | - |

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła 45.000 tysięcy NOK oraz 17.200 tysięcy EUR.

Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi od 78 do 267 dni. Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku zysków i strat odpowiednio jako przychody lub koszty finansowe.

Aktywa finansowe z tytułu forwardu i opcji wyceniane w wartości godziwej

| Struktura wiekowa | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| -poniżej 1 roku | 2 000 686,08 | 2 120 685,69 |
| -od 1 do 3 lat | - | - |
| -od 3 do 5 lat | - | - |
| Razem: | 2 000 686,08 | 2 120 685,69 |

Zobowiązania finansowe z tytułu transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

| Struktura wiekowa | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|-------------------|-------------------|------------------|
| -poniżej 1 roku | - | - |
| -od 1 do 3 lat | 294 822,30 | - |
| -od 3 do 5 lat | - | 79 270,74 |
| Razem: | 294 822,30 | 79 270,74 |

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

Bielsk Podlaski 20-03-2015

6. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
6.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | STAN NA DZIEŃ | |
|---|----------------------|----------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| Środki trwałe | 64 240 149,88 | 65 114 820,17 |
| - grunty | 2 755 232,37 | 2 679 611,63 |
| - budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej | 35 926 232,23 | 36 339 584,71 |
| - urządzenia techniczne i maszyny | 18 622 062,21 | 19 835 612,74 |
| - środki transportu | 4 949 009,06 | 5 159 361,74 |
| - inne środki trwałe | 1 987 614,01 | 1 100 649,35 |
| Środki trwałe w budowie | 195 662,40 | 504 126,49 |
| RAZEM | 64 435 812,28 | 65 618 946,66 |

| 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 | 42 381 486,70 | 33 597 500,70 | 12 743 718,71 | 3 013 654,05 | 504 126,49 | 94 934 297,13 |
| Zwiększenia(z tytułu) | 94 552,54 | 943 439,20 | 1 784 469,06 | 1 584 211,41 | 1 322 471,00 | 1 167 748,05 | 6 896 891,26 |
| - zakup | - | 81 682,00 | 474 350,86 | 56 413,77 | 873 093,89 | 1 167 748,05 | 2 653 288,57 |
| - przyjęcie ze środków trwałych w budowie | - | 406 046,39 | 380 570,51 | - | 449 037,63 | - | 1 235 654,53 |
| - leasing | - | - | 929 547,69 | 1 527 797,64 | 339,48 | - | 2 457 684,81 |
| - inne przyjęcia | 94 552,54 | 455 710,81 | - | - | - | - | 550 263,35 |
| Zmniejszenia | - | - | 862 577,60 | 847 888,63 | 165 224,30 | 1 476 212,14 | 3 351 902,67 |
| - sprzedaż | - | - | 64 361,60 | 527 883,38 | 141 633,34 | - | 733 878,32 |
| - likwidacja i inne | - | - | 798 216,00 | 320 005,25 | 23 590,96 | 240 557,61 | 1 382 369,82 |
| -przekazanie na środki trwałe | - | - | - | - | - | 1 235 654,53 | 1 235 654,53 |
| WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2014 r. | 2 788 363,02 | 43 324 925,90 | 34 519 392,16 | 13 480 041,49 | 4 170 900,75 | 195 662,40 | 98 479 285,72 |
| UMORZENIE 01.01.2014 r. | 14 198,85 | 6 041 901,99 | 13 716 457,96 | 7 573 897,97 | 1 913 004,70 | - | 29 259 461,47 |
| Umorzenie za okres (z tytułu) | | | | | | | |
| Zwiększenia | 18 931,80 | 1 356 791,68 | 2 916 278,23 | 1 589 223,66 | 425 232,01 | - | 6 306 457,38 |
| inne leasingi | - | - | - | - | - | - | - |
| - amortyzacja bieżąca | 18 931,80 | 1 356 791,68 | 2 916 278,23 | 1 589 223,66 | 425 232,01 | - | 6 306 457,38 |
| Zmniejszenia: | - | - | 780 836,24 | 642 548,20 | 154 949,97 | - | 1 578 334,41 |
| - umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych | - | - | 780 836,24 | 642 548,20 | 154 949,97 | - | 1 578 334,41 |
| UMORZENIE 31.12.2014r. | 33 130,65 | 7 398 693,67 | 15 851 899,95 | 8 520 573,43 | 2 183 286,74 | - | 33 987 584,44 |
| WARTOŚĆ NETTO 01.01.2014 r. | 2 679 611,63 | 36 339 584,71 | 19 881 042,74 | 5 169 820,74 | 1 100 649,35 | 504 126,49 | 65 674 835,66 |
| ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2014 | - | - | 45 430,00 | 10 459,00 | - | - | 55 889,00 |
| -zwiększenie | - | - | - | - | - | - | - |
| -zmniejszenie | - | - | - | - | - | - | - |
| ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2014 | - | - | 45 430,00 | 10 459,00 | - | - | 55 889,00 |
| ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 01.01.2014 r. | 2 679 611,63 | 36 339 584,71 | 19 835 612,74 | 5 159 361,74 | 1 100 649,35 | 504 126,49 | 65 618 946,66 |
| ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2014 r. | 2 755 232,37 | 35 926 232,23 | 18 622 062,21 | 4 949 009,06 | 1 987 614,01 | 195 662,40 | 64 435 812,28 |

| 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 | 31 793 538,04 | 32 769 935,69 | 11 556 874,75 | 2 271 590,12 | 1 407 376,23 | 82 449 647,37 |
| Zwiększenia(z tytułu) | 43 477,94 | 10 587 979,65 | 1 799 930,09 | 1 306 590,59 | 819 772,88 | 10 255 935,82 | 24 813 686,97 |
| - zakup | - | - | 673 738,82 | 109 994,92 | 378 191,46 | 10 255 935,82 | 11 417 861,02 |
| - 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 | 42 381 486,70 | 33 597 500,70 | 12 743 718,71 | 3 013 654,05 | 504 126,49 | 94 934 297,13 |
| UMORZENIE 01.01.2013 r. | - | 5 007 050,01 | 11 949 491,78 | 6 367 256,08 | 1 628 696,70 | - | 24 952 494,57 |
| Umorzenie za okres (z tytułu) | | | | | | | |
| Zwiększenia | 14 198,85 | 1 034 882,97 | 2 661 840,29 | 1 269 205,21 | 340 863,94 | - | 5 320 991,26 |
| inne leasingi | | | | | | | |
| - amortyzacja bieżąca | 14 198,85 | 1 034 882,97 | 2 661 840,29 | 1 269 205,21 | 340 863,94 | - | 5 320 991,26 |
| 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 | 6 041 901,99 | 13 716 457,96 | 7 573 897,97 | 1 913 004,70 | - | 29 259 461,47 |
| WARTOŚĆ NETTO 01.01.2013 r. | 2 650 332,54 | 26 786 488,03 | 20 820 443,91 | 5 189 618,67 | 642 893,42 | 1 407 376,23 | 57 497 152,80 |
| 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 | 57 447 934,80 |
| ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ NETTO 31.12.2013 r. | 2 679 611,63 | 36 339 584,71 | 19 835 612,74 | 5 159 361,74 | 1 100 649,35 | 504 126,49 | 65 618 946,66 |

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

| WYSZCZEGÓLNIENIE | ZA ROK ZAKOŃCZONY | |
|--|---------------------|---------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług | 5 712 628,63 | 4 805 000,33 |
| - działalność budowlana kubaturowa | 752 684,95 | 617 601,11 |
| - działalność budowlana drogowa | 2 764 730,51 | 2 522 917,40 |
| - działalność developerska | 538,32 | 26 045,58 |
| - działalność- lekkie konstrukcje | 2 194 674,85 | 1 638 436,24 |
| Koszty ogólnego zarządu | 593 828,75 | 515 990,93 |
| RAZEM | 6 306 457,38 | 5 320 991,26 |

W 2014 roku i w okresie porównywalnym nie aktywowano niezamortyzowanej części środków trwałych.

Spółka jako leasingobiorca używa na podstawie umów leasingu finansowego następujące rzeczowe aktywa trwałe:

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ | | | |
|---------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| | 31-12-2014 | | 31-12-2013 | |
| | Wartość początkowa | Wartość bilansowa netto | Wartość początkowa | Wartość bilansowa netto |
| Urządzenia techniczne i maszyny | 4 466 683,09 | 2 764 667,24 | 4 182 408,82 | 2 612 757,33 |
| Środki transportu | 3 617 757,42 | 2 910 833,33 | 3 129 810,20 | 2 541 050,87 |
| Inne środki trwałe | 430 171,60 | 309 872,98 | 429 832,12 | 395 556,57 |
| RAZEM | 8 514 612,11 | 5 985 373,55 | 7 742 051,14 | 5 549 364,77 |

Struktura własnościowa środków trwałych:

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ | |
|---|----------------------|----------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| Własne | 58 254 776,33 | 59 565 455,40 |
| Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym: | 5 985 373,55 | 5 549 364,77 |
| - umowy leasingu | 5 985 373,55 | 5 549 364,77 |
| RAZEM | 64 240 149,88 | 65 114 820,17 |

UNIBEP S.A. nie użytkuje środków trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 31.12.2014 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 56 756 539,66 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 33 072 752,00 zł. Na dzień 31.12.2014 r. wykorzystanie kredytów wynosiło 10 119 395,51 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 40 886 376,76 zł.

Na rzeczowych aktywach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów na 31.12.2013 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 56 672 196,75 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów do wysokości 32 554 802,00 zł. Na dzień 31.12.2013 r. wykorzystanie kredytu wynosiło 16 725 481,42 zł., wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 42 927 446,86 zł.

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

Za rok zakończony 31-12-2014 - 9 113,37 zł
Za rok zakończony 31-12-2013 - 5 600,00 zł

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | STAN NA DZIEŃ | |
|---|---------------------|---------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| Koszty zakończonych prac rozwojowych | 144 164,98 | 32 928,52 |
| Wartość firmy i znak firmowy | 5 628 983,78 | 5 881 327,53 |
| Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym: | 489 698,95 | 545 639,27 |
| - oprogramowanie komputerowe | 232 884,42 | 295 487,78 |
| - inne wartości niematerialne w tym licencje | 256 814,53 | 250 151,49 |
| WN w budowie | 388 165,83 | - |
| RAZEM | 6 651 013,54 | 6 459 895,32 |

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|--|---------------------|---------------------|
| Wartość brutto na początek okresu | 8 383 044,51 | 8 172 754,93 |
| Zwiększenia | 809 371,57 | 242 055,99 |
| - zakup | 137 520,74 | 242 055,99 |
| - przyjęcia z WN w budowie | 141 842,50 | - |
| - zakup na WN w budowie | 354 993,19 | - |
| - inne zwiększenia | 175 015,14 | - |
| Zmniejszenia | 976 023,33 | 31 766,41 |
| - likwidacja | 834 180,83 | 31 766,41 |
| - przekazanie na WN | 141 842,50 | - |
| Wartość brutto na koniec okresu | 8 216 392,75 | 8 383 044,51 |
| - w tym: WN w budowie | 388 165,83 | - |
| Umorzenie na początek okresu | 1 923 149,19 | 1 638 374,04 |
| Umorzenie za okres | - 357 769,98 | 284 775,15 |
| Zwiększenia | 308 817,10 | 311 618,02 |
| - amortyzacja bieżąca | 308 817,10 | 311 618,02 |
| Zmniejszenia: | 666 587,08 | 26 842,87 |
| - amortyzacja zlikwidowanych WN | 666 587,08 | 26 842,87 |
| Umorzenie na koniec okresu | 1 565 379,21 | 1 923 149,19 |
| Wartość netto na koniec okresu | 6 651 013,54 | 6 459 895,32 |

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | ZA ROK ZAKOŃCZONY | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług | 106 278,46 | 99 867,55 |
| Koszty ogólnego zarządu | 202 538,64 | 211 750,47 |
| RAZEM | 308 817,10 | 311 618,02 |

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów spółka wytworzyła we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | STAN NA DZIEŃ | |
|---|---------------------|---------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| Własne | 6 651 013,54 | 6 459 895,32 |
| Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy | - | - |
| RAZEM | 6 651 013,54 | 6 459 895,32 |

Na dzień 31 grudnia 2014 oraz 31 grudnia 2013 Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

W roku 2013 i 2014 głównym składnikiem wartości niematerialnych była wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Drogowy UNIBEP Spółki Akcyjnej w Łomży w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł oraz 3 674 932,90 zł.

W związku ze zmianą nazwy oddziału drogowego w 2014 roku odpisano w koszty wartość znaku firmowego Makbud.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firmy przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 5,12%. Analiza ta została oparta o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2014 roku na kwotę 38 798 tys. zł.

Wartość bilansowa aktywów netto przypisanych do ośrodka na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 23 139 tys. zł.

Z uwagi na uzyskaną w teście nadwyżkę wartości użytkowej nad wartością bilansową aktywów netto ośrodka określoną w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na ocenę utraty wartości nabytej wartości firmy, Spółka w 2014 roku nie dokonała odpisu z tytułu utraty wartości firmy.

6.3. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Stan na początek roku: | 7 986,00 | - |
| Zwiększenia: | - | 7 986,00 |
| - zakup udziałów w Seljedalen AS | - | 7 986,00 |
| Stan na koniec okresu: | 7 986,00 | 7 986,00 |
| - udziały w Seljedalen AS | 7 986,00 | 7 986,00 |

W 2013 roku udziały w Seljedalen AS prezentowane były jako inwestycje w podmiot wspólnie kontrolowany.

6.4. AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|--|----------------------|----------------------|
| Stan na początek roku: | 84 314 955,16 | 84 314 955,16 |
| - akcje UNIDEVELOPMENT | 55 505 486,00 | 55 505 486,00 |
| - bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT | 28 543 620,65 | - |
| - udziały Strojimp | 1 685,10 | 1 685,10 |
| - udziały Unex Construction | 16 959,80 | 16 959,80 |
| - dopłaty i inne | 247 203,61 | 28 790 824,26 |
| Zwiększenia: | 3 500 039,10 | 28 543 620,65 |
| - bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT | - | 28 543 620,65 |
| - akcje UNIDEVELOPMENT | 3 500 000,00 | - |
| - udziały Strojimp | 39,10 | - |
| Zmniejszenia: | - | 28 543 620,65 |
| - dopłaty do kapitału (zmiana na dopłaty bezzwrotne) | - | 28 543 620,65 |
| Stan na koniec okresu: | 87 814 994,26 | 84 314 955,16 |
| - akcje UNIDEVELOPMENT | 59 005 486,00 | 55 505 486,00 |
| - bezzwrotne dopłaty do kapitału - UNIDEVELOPMENT | 28 543 620,65 | 28 543 620,65 |
| - udziały Strojimp | 1 724,20 | 1 685,10 |
| - udziały Unex Construction | 16 959,80 | 16 959,80 |
| - dopłaty i inne | 247 203,61 | 247 203,61 |

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych na dzień 31.12.2014 r.

| LP | Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu | Wartość udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość | Wartość bilansowa udziałów | Procent posiadanych udziałów | Procent posiadanych głosów | Metoda konsolidacji |
|----|---|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|
| 1 | Unidevelopment | 59 005 486,00 | - | 59 005 486,00 | 92,88% | 92,88% | Pełna |
| 2 | Strojimp | 1 724,20 | - | 1 724,20 | 100% | 100% | Pełna |
| 3 | Unex Construction | 16 959,80 | - | 16 959,80 | 100% | 100% | Pełna |

| LP | Kapitał własny | Kapitał zakładowy | Pozostałe kapitały | Zysk / strata netto | Wartość aktywów | Aktywa trwałe | Aktywa obrotowe | Wartość zobowiązań | Wartość przychodów ze sprzedaży |
|----|----------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------------|---------------------------------|
| 1 | 89 981 490,80 | 6 675 000,00 | 83 149 658,55 | 156 832,25 | 130 855 843,83 | 99 712 323,02 | 31 133 620,81 | 40 874 353,03 | 8 039 575,87 |
| 2 | 5 951,73 | 965,00 | - | 5 784,44 | 40 729,81 | - | 40 729,81 | 34 778,08 | 304 947,08 |
| 3 | 2 115 446,75 | 5 000,00 | 826 631,05 | 1 283 815,70 | 18 556 769,65 | 30 940,00 | 18 525 829,65 | 16 441 322,90 | 79 014 720,11 |

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych na dzień 31.12.2013 r.

| LP | Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu | Wartość udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość | Wartość bilansowa udziałów | Procent posiadanych udziałów | Procent posiadanych głosów | Metoda konsolidacji |
|----|---|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|
| 1 | Unidevelopment | 55 505 486,00 | - | 55 505 486,00 | 85,04% | 85,04% | Pełna |
| 2 | Strojimp | 1 685,10 | - | 1 685,10 | 95% | 95% | Pełna |
| 3 | Unex Construction | 16 959,80 | - | 16 959,80 | 100% | 100% | Pełna |

| LP | Kapitał własny | Kapitał zakładowy | Pozostałe kapitały | Zysk / strata netto | Wartość aktywów | Aktywa trwałe | Aktywa obrotowe | Wartość zobowiązań | Wartość przychodów ze sprzedaży |
|----|----------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------------|---------------------------------|
| 1 | 84 640 658,55 | 3 175 000 | 80 913 660 | 551 998,55 | 102 443 637,57 | 79 835 483,36 | 22 608 154,21 | 17 802 979,02 | 10 532 094,96 |
| 2 | 2 596,67 | 965,00 | - | - 729,73 | 4 934,23 | - | 4 934,23 | 2 337,56 | 99 528,86 |
| 3 | 831 631,05 | 5 000,00 | 312 916,37 | 513 714,68 | 20 936 347,62 | 95 670,32 | 20 840 677,30 | 20 104 716,57 | 49 299 868,26 |

6.5. INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

Stan na początek roku:

- należności wekslowe

Zwiększenia:

- należności wekslowe

Zmniejszenia:

- należności wekslowe

Stan na koniec okresu:

- należności wekslowe

| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Stan na początek roku: | 1 703 170,66 | 1 307 704,00 |
| - należności wekslowe | 1 703 170,66 | 1 307 704,00 |
| Zwiększenia: | 372 333,13 | 395 466,66 |
| - należności wekslowe | 372 333,13 | 395 466,66 |
| Zmniejszenia: | - | - |
| - należności wekslowe | - | - |
| Stan na koniec okresu: | 2 075 503,79 | 1 703 170,66 |
| - należności wekslowe | 2 075 503,79 | 1 703 170,66 |

6.6. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

Stan na początek roku:

- instrumenty zabezpieczające – opcja
- instrumenty zabezpieczające – Forward

Zwiększenia:

- instrumenty zabezpieczające – opcja
- instrumenty zabezpieczające – Forward

Zmniejszenia:

- instrumenty zabezpieczające – opcja
- instrumenty zabezpieczające – Forward

Stan na koniec okresu:

- instrumenty zabezpieczające – opcja
- instrumenty zabezpieczające – Forward

| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|---|---------------------|---------------------|
| Stan na początek roku: | 2 120 685,69 | 166 116,37 |
| - instrumenty zabezpieczające – opcja | 113,57 | 4 756,67 |
| - instrumenty zabezpieczające – Forward | 2 120 572,12 | 161 359,70 |
| Zwiększenia: | 8 651 117,36 | 2 120 685,69 |
| - instrumenty zabezpieczające – opcja | - | 113,57 |
| - instrumenty zabezpieczające – Forward | 8 651 117,36 | 2 120 572,12 |
| Zmniejszenia: | 8 771 116,97 | 166 116,37 |
| - instrumenty zabezpieczające – opcja | 113,57 | 4 756,67 |
| - instrumenty zabezpieczające – Forward | 8 771 003,40 | 161 359,70 |
| Stan na koniec okresu: | 2 000 686,08 | 2 120 685,69 |
| - instrumenty zabezpieczające – opcja | - | 113,57 |
| - instrumenty zabezpieczające – Forward | 2 000 686,08 | 2 120 572,12 |

6.7. PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE

WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU

Zwiększenia:

Zmniejszenia:

WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU

UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU

Umorzenie za okres

Zwiększenia:

- amortyzacja bieżąca

Zmniejszenia:

UMORZENIE NA KONIEC ROKU

WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU

| | ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM | |
|--|---------------------------|---------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU | 2 984 128,95 | 2 984 128,95 |
| Zwiększenia: | - | - |
| Zmniejszenia: | - | - |
| WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU | 2 984 128,95 | 2 984 128,95 |
| UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU | 1 067 556,65 | 918 350,21 |
| Umorzenie za okres | 149 206,45 | 149 206,44 |
| Zwiększenia: | 149 206,45 | 149 206,44 |
| - amortyzacja bieżąca | 149 206,45 | 149 206,44 |
| Zmniejszenia: | - | - |
| UMORZENIE NA KONIEC ROKU | 1 216 763,10 | 1 067 556,65 |
| WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU | 1 767 365,85 | 1 916 572,30 |

6.8. 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 | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 118 886 723,40 | 117 465 388,81 |
| Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 7 196 691,90 | 9 233 894,21 |
| Inne należności niefinansowe | 2 192 135,18 | 3 154 365,62 |
| Inne należności finansowe | 616 962,76 | 650 292,01 |
| Zaliczki udzielone na dostawy, w tym: | 21 465 404,34 | 12 182 270,64 |
| - na zakup towarów, materiałów i usług | 21 465 404,34 | 12 182 270,64 |
| NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM | 150 357 917,58 | 142 686 211,29 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | 14 850 392,68 | 9 163 338,97 |
| NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM | 165 208 310,26 | 151 849 550,26 |

W dniu 15.04.2014 r. norweski Urząd Skarbowy uwzględnił odwołanie UNIBEP S.A. w temacie korekty deklaracji podatku od wartości dodanej za listopad-grudzień (VI termin) 2012 r. i zmienił wcześniej wydaną decyzję w przedmiotowej sprawie (spór z Urzędem Skarbowym opisany w sprawozdaniu finansowym za 2013 rok).

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

| WYSZCZEGÓLNIENIE | ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM | |
|--|---------------------------|---------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| Stan na początek okresu | 9 163 338,97 | 4 246 648,09 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 5 934 304,26 | 6 322 493,84 |
| - utworzenia | 5 934 304,26 | 6 322 493,84 |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | 247 250,55 | 1 405 802,96 |
| - rozliczenie wierzytelności | 247 250,55 | 1 405 802,96 |
| ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM | 14 850 392,68 | 9 163 338,97 |

W 2014 i 2013 roku nie tworzone odpisów aktualizujących należności od jednostek podporządkowanych.

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

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| a) do 1 miesiąca | 48 516 610,98 | 61 476 738,52 |
| b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 34 725 490,53 | 24 404 552,44 |
| c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 1 486 038,22 | 5 287,23 |
| d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 980 703,51 | - |
| e) powyżej 1 roku | 392 397,87 | - |
| f) należności przeterminowane (brutto) | 47 616 129,15 | 40 742 149,59 |
| NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO | 133 717 370,26 | 126 628 727,78 |
| g) odpisy aktualizujące wartość należności | 14 830 646,86 | 9 163 338,97 |
| NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO | 118 886 723,40 | 117 465 388,81 |

Na 31 grudnia 2014 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 14 830 646,86 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały zawarte w nocy 6.9. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostki w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

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

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ | |
|--|----------------------|----------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| a) do 1 miesiąca | 14 505 097,52 | 3 793 599,92 |
| b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 2 244 912,96 | 15 869 802,77 |
| c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 2 182 370,58 | 1 657 465,86 |
| d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 3 546 822,24 | 2 611 332,43 |
| e) powyżej 1 roku | 25 136 925,85 | 16 809 948,61 |
| NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO | 47 616 129,15 | 40 742 149,59 |
| f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności | 14 830 646,86 | 9 163 338,97 |
| NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO | 32 785 482,29 | 31 578 810,62 |

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

| WYSZCZEGÓLNIENIE | 31-12-2014 | | 31-12-2013 | |
|------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | WALUTA | PLN | WALUTA | PLN |
| - PLN | x | 103 897 953,18 | x | 89 678 764,93 |
| - USD | 100,00 | 347,72 | 399,07 | 1 202,00 |
| - EUR | 6 094 000,48 | 25 615 875,18 | 4 873 784,56 | 20 330 915,78 |
| - RUB | 23 284 011,24 | 976 960,92 | 237 144,13 | 21 914,84 |
| - NOK | 41 673 965,69 | 19 748 366,25 | 68 009 098,87 | 32 486 767,35 |
| - BYR | 370 209 894,00 | 118 414,33 | 510 759 573,00 | 166 646,39 |
| RAZEM | x | 150 357 917,58 | x | 142 686 211,29 |

Zaliczki zostały wycenione wg. kursu historycznego.

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

- na dzień bilansowy 31.12.2014 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 11,13% stanu należności na ten dzień.
- na dzień bilansowy 31.12.2013 r. od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 11,03% stanu należności na ten dzień.

6.9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE

| WYSZCZEGÓLNIENIE | ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM | |
|--|---------------------------|----------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| Stan na początek okresu | 11 509 259,66 | 6 538 418,43 |
| - środki trwałe | 55 889,00 | 49 218,00 |
| - zapasy | 830 049,60 | 1 012 493,00 |
| - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 9 163 338,97 | 4 246 648,09 |
| - pożyczki | 202 500,00 | 20 000,00 |
| - kaucje z tytułu umów o budowę | 1 257 482,09 | 1 210 059,34 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 6 885 080,80 | 7 086 875,59 |
| - środki trwałe | - | 10 459,00 |
| - zapasy | 767 376,54 | 524 000,00 |
| - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 5 934 304,26 | 6 322 493,84 |
| - pożyczki | 183 400,00 | 182 500,00 |
| - kaucje z tytułu umów o budowę | - | 47 422,75 |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | 971 050,15 | 2 116 034,36 |
| - środki trwałe | - | 3 788,00 |
| - zapasy | 723 799,60 | 706 443,40 |
| - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 247 250,55 | 1 405 802,96 |
| - pożyczki | - | - |
| - kaucje z tytułu umów o budowę | - | - |
| ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM | 17 423 290,31 | 11 509 259,66 |
| - środki trwałe | 55 889,00 | 55 889,00 |
| - zapasy | 873 626,54 | 830 049,60 |
| - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 14 850 392,68 | 9 163 338,97 |
| - pożyczki | 385 900,00 | 202 500,00 |
| - kaucje z tytułu umów o budowę | 1 257 482,09 | 1 257 482,09 |

6.10. ZAPASY

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| Materiały | 11 443 479,44 | 11 734 518,48 |
| Półprodukty i produkty w toku | 10 716 114,63 | 9 139 295,40 |
| Produkty gotowe | 353 200,61 | 3 510 470,49 |
| Towary | 3 802 291,67 | 6 935 107,78 |
| WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO | 26 315 086,35 | 31 319 392,15 |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów | 873 626,54 | 830 049,60 |
| WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO | 25 441 459,81 | 30 489 342,55 |

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w notce 6.9.
Na dzień 31.12.2014 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.
W roku 2014 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.
Przewiduje się sprzedaż zapasów w wartości 1 359 tys. po 31.12.2015 roku.

6.11. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ | | | |
|------------------|---------------|-----------------------|----------------|----------------------|
| | 31-12-2014 | | 31-12-2013 | |
| | WALUTA | PLN | WALUTA | PLN |
| - PLN | x | 93 763 927,15 | x | 56 663 035,98 |
| - EUR | 3 164 085,49 | 13 486 281,58 | 2 964 707,08 | 12 295 233,21 |
| - USD | 864,45 | 3 031,80 | 50,59 | 152,38 |
| - RUB | 6 531 838,81 | 393 216,69 | 265 623,51 | 24 277,99 |
| - NOK | 8 270 314,79 | 3 915 994,05 | 8 612 426,32 | 4 265 734,77 |
| -BYR | 40 169 053,00 | 12 813,93 | 234 226 610,00 | 74 015,61 |
| RAZEM | x | 111 575 265,20 | x | 73 322 449,94 |

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2014 wynosi 111 575 265,20 zł.

6.12. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | |
|--|--|
| a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych: | |
| - ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów | |
| - certyfikaty | |
| - pozostałe | |
| b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych: | |
| - odsetki i prowizje-emisja obligacji | |
| RAZEM | |

| STAN NA DZIEŃ | |
|---------------------|---------------------|
| 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| 1 269 071,01 | 1 338 134,74 |
| 1 206 833,27 | 1 183 426,02 |
| - | 10 795,51 |
| 62 237,74 | 143 913,21 |
| 25 426,85 | 88 135,23 |
| 25 426,85 | 88 135,23 |
| 1 294 497,86 | 1 426 269,97 |

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | |
|--|--|
| a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów operacyjnych: | |
| - ubezpieczenie pojazdów samochodowych | |
| - ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów | |
| - ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia | |
| - prenumerata, abonament, energia | |
| - prowizja od pośrednictwa w sprzedaży | |
| -certyfikaty | |
| - pozostałe | |
| b) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych: | |
| - odsetki i prowizje-emisja obligacji | |
| c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe: | |
| - niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonego nad należnym | |
| RAZEM | |

| STAN NA DZIEŃ | |
|---------------------|---------------------|
| 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| 1 445 807,73 | 2 900 742,94 |
| 207 280,77 | 254 177,95 |
| 443 730,95 | 897 859,61 |
| 63 211,26 | 24 309,74 |
| 37 287,35 | 158 882,33 |
| 330 702,85 | 1 228 799,30 |
| 145 534,65 | 57 127,01 |
| 218 059,90 | 279 587,00 |
| 25 083,35 | 25 083,35 |
| 25 083,35 | 25 083,35 |
| 5 046 201,73 | 1 622 040,47 |
| 5 046 201,73 | 1 622 040,47 |
| 6 517 092,81 | 4 547 866,76 |

6.13. POŻYCZKI UDZIELONE

| Nazwa pożyczkobiorcy | Data umowy | Kwota udzielona | Warunki oprocentowania | Termin spłaty | Bilansowa wartość na dzień 31.12.2014 |
|---------------------------------|------------|------------------|------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Galeria OPOCZNO Sp. z o.o. | 21.08.2009 | 20 000,00 zł | WIBOR 1M+ marża | 31.10.2011 | 0,00 zł |
| Galeria KUTNO Sp. z o.o. | 14.03.2011 | 1 500 000,00 zł | WIBOR 3M+ marża | 30.06.2013 | 0,00 zł |
| Portus Investment Sp. z o.o. | 08.11.2011 | 1 500 000,00 zł | WIBOR 1M+ marża | 31.01.2015 | 1 487 997,94 zł |
| Kowalski Marek | 15.07.2011 | 18 720,00 zł | WIBOR 1M+ marża | 31.08.2015 | 2 340,00 zł |
| Niczyporuk Aleksander | 18.03.2014 | 50 000,00 zł | WIBOR 1M+ marża | 30.06.2014 | 50 000,00 zł |
| Unidevelopment Sp. z o.o. | 21.05.2014 | 12 000 000,00 zł | WIBOR 1M+ marża | 31.12.2016 | 8 797 247,32 zł |
| Internal Finance Sp. z o.o. SKA | 02.09.2013 | 3 900 000,00 zł | WIBOR 1M+ marża | 30.06.2015 | 3 880 137,96 zł |
| Razem | | | | | 14 217 723,22 zł |

W 2014 roku utworzono odpis aktualizujący w kwocie 183 400,00 zł dotyczący pożyczki udzielonej Galerii KUTNO Sp. z o.o., natomiast w 2013 roku utworzono odpis aktualizujący w kwocie 182 500,00 zł dotyczący pożyczki udzielonej też tej Spółce.

6.14. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2014 r. wynosi 3 507 063,40 zł.

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

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

| AKCJONARIUSZE | STAN NA DZIEŃ 31-12-2014 | | |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|
| | Liczba posiadanych akcji | Wartość nominalna Akcji | Udział w kapitale |
| Zofia Mikołuszko | 9 179 646 | 0,10 | 26,17% |
| Zofia Iwona Stajkowska | 6 000 000 | 0,10 | 17,11% |
| Beata Maria Skowrońska | 5 831 000 | 0,10 | 16,63% |
| AVIVA OFE AVIVA BZ WBK | 3 418 920 | 0,10 | 9,75% |
| Free float | 10 641 068 | 0,10 | 30,34% |
| Razem | 35 070 634 | X | 100,00% |

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

Skład akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

| Imię i nazwisko | Liczba posiadanych akcji | Udział w kapitale zakładowym (%) | Liczba głosów | Udział w ogólnej liczbie głosów (%) |
|------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Zofia Mikołuszko | 9 179 646 | 26,17% | 9 179 646 | 26,17% |
| Zofia Iwona Stajkowska | 6 000 000 | 17,11% | 6 000 000 | 17,11% |
| Beata Maria Skowrońska | 5 795 000 | 16,52% | 5 795 000 | 16,52% |
| AVIVA OFE AVIVA BZ WBK | 3 418 920 | 9,75% | 3 418 920 | 9,75% |
| Free float | 10 677 068 | 30,44% | 10 677 068 | 30,45% |
| Razem | 35 070 634 | 100,00% | 35 070 634 | 100,00% |

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

- emisja akcji Spółki na GPW – 57 113 921,99 zł.
- sprzedaży akcji własnych – 2 312 569,03 zł.
- objęcia akcji w ramach Programu Motywacyjnego – 2 727 270 zł.

6.14.1. PROGRAM MOTYWACYJNY

W 2014 roku w realizacji Programu Motywacyjnego nastąpiły następujące zmiany:

- w dniu 30.01.2014 r. Zarząd KDPW podjął uchwałę o zarejestrowaniu 650.470 akcji co do których Pan Leszek Gołąbicki w dniu 30.12.2013 r. złożył oświadczenie o ich objęciu za warranty III transzy. Warunkiem zarejestrowania powyższych akcji było podjęcie przez GPW decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na rynku regulowanym;
- w dniu 13.02.2014 r. Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego w/w akcji na głównym rynku GPW;
- w dniu 17.02.2014 r. KDPW zarejestrował wyżej wskazane akcje;
- w dniu 07.04.2014 r. sąd rejestrowy właściwy dla Spółki zarejestrował podwyższenie kapitału Spółki do wysokości 3.507.063,40 zł.

Powyższa czynność zakończyła realizację przez Spółkę warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w związku z emisją warrantów subskrypcyjnych i programem opcji menadżerskich dla kluczowej kadry.

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | 31-12-2014 | | 31-12-2013 | |
|------------------------------------|--------------|------|--------------|------|
| | Liczba opcji | ŚWCR | Liczba opcji | ŚWCR |
| Niezrealizowane na początek okresu | 650 470 | 1,8 | 1 048 950 | 2,29 |
| Zrealizowane w ciągu okresu | 650 470 | 1,8 | 398 480 | 3,22 |
| Niezrealizowane na koniec okresu | - | - | 650 470 | 1,8 |

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

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|---|---|---|
| | symulacja Monte Carlo | symulacja Monte Carlo |
| Model wyceny | | |
| Cena wykonania | 2,70 zł | 2,70 zł |
| Cena wejściowa do modelu wyceny | 4,43 zł | 4,43 zł |
| Oczekiwana zmienność kursu na podstawie historycznej zmienności | 45,20% | 45,20% |
| Stopa procentowa wolna od ryzyka | krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania | krzywa zero kuponowa na Datę Przyznania |
| Oczekiwane dywidendy | 0,13 zł/akcję rocznie | 0,13 zł/akcję rocznie |
| ŚWCR | 1,80 zł | 1,80 zł |
| Koszty ujęte w rachunku zysków i strat | - | 1 094 000,00 |

6.14.2. OGRANICZENIA PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

6.15. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE

DŁUGOTERMINOWE

- zobowiązania z tytułu kredytów
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
- zobowiązania z tytułu obligacji
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik

KRÓTKOTERMINOWE

- zobowiązania z tytułu kredytów
- zobowiązania z tytułu pożyczek
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów
- zobowiązania z tytułu obligacji
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami

RAZEM

| STAN NA DZIEŃ | |
|----------------------|----------------------|
| 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| 17 473 316,62 | 34 321 234,72 |
| 3 285 827,60 | 9 972 430,95 |
| 2 891 250,80 | 2 384 360,52 |
| 11 001 415,92 | 21 885 172,51 |
| 294 822,30 | 79 270,74 |
| 24 854 390,81 | 13 221 112,09 |
| 6 833 567,91 | 6 753 050,30 |
| 5 538 951,09 | 3 323 961,67 |
| 1 455 031,00 | 1 379 845,12 |
| - | 7 986,00 |
| 11 026 840,81 | - |
| - | 1 756 269,00 |
| 42 327 707,43 | 47 542 346,81 |

6.15.1. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2014 r.

| Nazwa banku | Kwota kredytu | Wartość na dzień | Warunki oprocentowania | Termin spłaty | Zabezpieczenie | Rodzaj kredytu |
|------------------------------|--|---|------------------------|---------------|--|---------------------|
| PKO BP S.A. | 4 536 000,00 zł | 229 729,32 zł | WIBOR 3M + marża | 21.04.2016 | hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r. | kredyt inwestycyjny |
| BNP Paribas Bank Polska S.A. | 1 709 402,00 zł | 291 244,74 zł | WIBOR 1M + marża | 29.05.2017 | weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego | kredyt inwestycyjny |
| Bank Zachodni WBK S.A. | 3 547 000,00 zł | 0,00 zł | WIBOR 1M + marża | 31.12.2016 | weksel in blanco, zastaw rejestrowy na konterenowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 firmy LINTEC GmbH&Co wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej | kredyt inwestycyjny |
| ING Bank Śląski S.A. | 4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 19 180 350,00 zł | 250 074,99 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 1 065 894,63 zł | EURIBOR 1M + marża | 15.03.2016 | hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr BI1P/00092594/3 oraz KW nr BI1P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej | kredyt inwestycyjny |
| ING Bank Śląski S.A. | 4 100 000,00 zł | 1 698 958,91 zł | WIBOR 1M + marża | 31.05.2017 | hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00041684/9, KW nr BI1P/00093484/6 oraz KW nr BI1P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw. od wszystkich ryzyk | kredyt inwestycyjny |

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2013 r.

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2014 r.

| Nazwa banku | Kwota kredytu | Wartość na dzień | Warunki oprocentowania | Termin spłaty | Zabezpieczenie | Rodzaj kredytu |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|---------------|--|--------------------------------------|
| PKO BP S.A. | 13 000 000,00 zł | 0,00 zł | WIBOR 1M + marża | 24.09.2016 | przelew wierzytelności z kontraktów | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| ING Bank Śląski S.A. | 5 000 000,00 zł | 0,00 zł | WIBOR 1M + marża | 15.09.2015 | przelew wierzytelności z kontraktów | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym) |
| BZ WBK S.A. | 5 000 000,00 zł | 0,00 zł | WIBOR O/N + marża | 21.09.2015 | przelew wierzytelności z kontraktów | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| Raiffeisen Bank Polska S.A. | 10 000 000,00 zł | 0,00 zł | WIBOR 1M + marża | 30.09.2015 | przelew wierzytelności z kontraktów | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| PKO BP S.A. | 4 536 000,00 zł | 689 032,67 zł | WIBOR 3M + marża | 21.04.2016 | hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r. | kredyt inwestycyjny |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|--|---|--------------------|------------|---|---------------------|
| BNP Paribas Bank Polska S.A. | 1 709 402,00 zł | 206 523,41 zł | WIBOR 1M + marża | 29.05.2017 | weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego | kredyt inwestycyjny |
| Bank Zachodni WBK S.A. | 3 547 000,00 zł | 497 149,78 zł | WIBOR 1M + marża | 31.12.2016 | weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej | kredyt inwestycyjny |
| ING Bank Śląski S.A. | 4 500 000,00 € po wycenie bilansowej 19 180 350,00 zł | 995 332,98 € po wycenie bilansowej 4 242 407,76 zł | EURIBOR 1M + marża | 15.03.2016 | hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr B11P/00092594/3 oraz KW nr B11P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6); zastaw rejestrowy na Linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej | kredyt inwestycyjny |
| ING Bank Śląski S.A. | 4 100 000,00 zł | 1 198 454,29 zł | WIBOR 1M + marża | 31.05.2017 | hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9 oraz KW nr B11P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr B11P/00041684/9, KW nr B11P/00093484/6 oraz KW nr B11P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk | kredyt inwestycyjny |

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2013 r.

| Nazwa banku | Kwota kredytu | Wartość na dzień | Warunki oprocentowania | Termin spłaty | Zabezpieczenie | Rodzaj kredytu |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|---------------|--|--------------------------------------|
| PKO BP S.A. | 13 000 000,00 zł | 0,00 zł | WIBOR 1M + marża | 24.09.2016 | przelew wierzytelności z kontraktów | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| ING Bank Śląski S.A. | 5 000 000,00 zł | 0,00 zł | WIBOR 1M + marża | 25.06.2014 | przelew wierzytelności z kontraktów | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym) |
| BZ WBK S.A. | 5 000 000,00 zł | 0,00 zł | WIBOR O/N + marża | 21.09.2014 | przelew wierzytelności z kontraktów | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| Raiffeisen Bank Polska S.A. | 10 000 000,00 zł | 0,00 zł | WIBOR 1M + marża | 30.09.2014 | przelew wierzytelności z kontraktów | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| DnB Bank Polska S.A. | 5 000 000,00 zł | 0,00 zł | WIBOR 1M + marża | 30.12.2014 | przelew wierzytelności z kontraktów | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| PKO BP S.A. | 4 536 000,00 zł | 687 879,32 zł | WIBOR 3M + marża | 21.04.2016 | hipoteka zwykła 5.530.000,00 PLN i kaucyjna 1.000.000,00 PLN (nieruchomość w Repkach, gmina Troszyn, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie; KW OS10/00060820/3), zastaw rejestrowy na wytwórni mas bitumicznych o wartości 5.273.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r., zastaw rejestrowy na walcu drogowym wibracyjnym o wartości 80.000,00 PLN na dzień 21.04.2009 r. | kredyt inwestycyjny |
| BNP Paribas Bank Polska S.A. | 1 709 402,00 zł | 205 971,74 zł | WIBOR 1M + marża | 29.05.2017 | weksel własny in blanco; hipoteka zwykła w kwocie 1.880.342,00 PLN oraz hipoteka kaucyjna w kwocie do kwoty 408.500,00 PLN na zabezpieczenie spłaty odsetek i innych kosztów ustanowione na prawie użytkowania wieczystego przysługującemu do nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Wojska Polskiego | kredyt inwestycyjny |
| Bank Zachodni WBK S.A. | 3 547 000,00 zł | 558 164,93 zł | WIBOR 1M + marża | 31.12.2016 | weksel własny in blanco; zastaw rejestrowy na kontenerowej wytwórni masy bitumicznej CSD 2500 o wartości 1,195tys.EUR wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej | kredyt inwestycyjny |

| | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|-----------------------|------------|---|---------------------|
| ING Bank Śląski S.A. | 4 500 000,00 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 18 662 400,00 zł | 989 814,52 € kwota kredytu po wycenie bilansowej 4 104 958,78 zł | EURIBOR 1M + marża | 15.03.2016 | hipoteka umowna łączna do kwoty 6.750.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym, położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej (KW nr BI1P/00092594/3 oraz KW nr BI1P/00093484/6) oraz na prawie własności budynków na nich posadowionych (KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6); zastaw rejestrowy na linii montażu ścian WEINMANN wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej; zastaw rejestrowy na maszynie SPEED-CUT Centrum Obróbki CNC HUNDEGGER wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej | kredyt inwestycyjny |
| ING Bank Śląski S.A. | 4 100 000,00 zł | 1 196 075,53 zł | WIBOR 1M + marża | 31.05.2017 | hipoteka umowna łączna do kwoty 6.150.000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00043080/9 oraz KW nr BI1P/00055499/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz (i) nieruchomościach położonych w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 objętych księgami wieczystymi KW nr BI1P/00041684/9, KW nr BI1P/00093484/6 oraz KW nr BI1P/00092594/3 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia jw od wszystkich ryzyk | kredyt inwestycyjny |

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2014 r.

| Nazwa pożyczkodawcy | Kwota pożyczki EUR/PLN | Wartość na dzień EUR/PLN | Warunki oprocentowania | Data umowy | Termin spłaty |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------|---------------|
| Unex Construction Sp. z o.o. | 3 000 000,00 € / 12 786 900,00 zł | 1 299 521,64 € / 5 538 951,09 zł | EURIBOR 1M+ marża | 15.05.2013 | 31.12.2015 |

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

| WYSZCZEGÓLNIENIE | STAN NA DZIEŃ | |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| a) powyżej 1 roku do 3 lat | 3 285 827,60 | 9 387 046,02 |
| b) powyżej 3 lat do 5 lat | - | 585 384,93 |
| c) powyżej 5 lat | - | - |
| RAZEM | 3 285 827,60 | 9 972 430,95 |

*kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2014 r.

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

| | 31-12-2014 | | 31-12-2013 | |
|----------------------------|----------------------|---|----------------------|---|
| | Wartość bilansowe | Niezdyskontowane umowne przepływy pieniężne | Wartość bilansowe | Niezdyskontowane umowne przepływy pieniężne |
| a) do roku | 12 372 519,00 | 12 394 363,13 | 10 077 011,97 | 10 118 688,00 |
| b) powyżej 1 roku do 3 lat | 3 285 827,60 | 3 285 775,00 | 9 387 046,02 | 9 409 801,13 |
| c) powyżej 3 lat do 5 lat | - | - | 585 384,93 | 585 472,00 |
| d) powyżej 5 lat | - | - | - | - |
| RAZEM | 15 658 346,60 | 15 680 138,13 | 20 049 442,92 | 20 113 961,13 |

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2014 r.:

| Nazwa instytucji | Rodzaj zobowiązania | Kwota limitu | Niewykorzystana kwota na dzień | Warunki oprocentowania | Data zawarcia umowy | Termin spłaty | Płatność rat |
|------------------------------|----------------------------|------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------|---------------|-------------------------------|
| PKO BP S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | 13 000 000,00 zł | 13 000 000,00 zł | WIBOR 1M + marża | 19.02.2009 | 24.09.2016 | z wpływów na rachunek bieżący |
| ING Bank Śląski S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | 5 000 000,00 zł | 5 000 000,00 zł | WIBOR 1M + marża | 12.03.2012 | 15.09.2015 | z wpływów na rachunek bieżący |
| BZ WBK S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | 5 000 000,00 zł | 5 000 000,00 zł | WIBOR 1M + marża | 19.09.2006 | 21.09.2015 | z wpływów na rachunek bieżący |
| Raiffeisen Bank Polska S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | 10 000 000,00 zł | 10 000 000,00 zł | WIBOR 1M + marża | 22.05.2012 | 30.09.2015 | z wpływów na rachunek bieżący |
| Unex Construction Sp. z o.o. | pożyczka | 3 000 000,00 EUR | 1 700 000,00 EUR | EURIBOR 1M + marża | 15.05.2013 | 31.12.2015 | Jednorazowo |

W okresie sprawozdawczym żadna z umów kredytowych nie została wypowiedziana.

6.15.2. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Spółka posiada zawarte umowy leasingu finansowego dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

| | STAN NA DZIEŃ | | | |
|---|-----------------------------|--|-----------------------------|--|
| | 31-12-2014 | | 31-12-2013 | |
| WYSZCZEGÓLNIENIE | Minimalne opłaty leasingowe | Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych | Minimalne opłaty leasingowe | Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych |
| - poniżej 1 roku | 1 638 746,18 | 1 455 031,00 | 1 536 453,30 | 1 379 845,12 |
| - od 1 do 5 lat | 3 057 560,98 | 2 891 250,80 | 2 556 691,21 | 2 384 360,52 |
| - powyżej 5 lat | - | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 4 696 307,16 | 4 346 281,80 | 4 093 144,51 | 3 764 205,64 |
| - w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego | -350 025,36 | - | -328 938,87 | - |
| Wartość bieżąca | 4 346 281,80 | 4 346 281,80 | 3 764 205,64 | 3 764 205,64 |

6.16. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | STAN NA DZIEŃ | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU | 733 112,00 | 669 204,00 |
| - odprawy emerytalne | 685 681,00 | 626 183,00 |
| - odprawy rentowe | 47 431,00 | 43 021,00 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 216 608,00 | 63 908,00 |
| - odprawy emerytalne | 198 809,00 | 59 498,00 |
| - odprawy rentowe | 17 799,00 | 4 410,00 |
| b) wykorzystanie (z tytułu) | - | - |
| - odprawy emerytalne | - | - |
| - odprawy rentowe | - | - |
| c) rozwiązanie (z tytułu) | - | - |
| - odprawy emerytalne | - | - |
| - odprawy rentowe | - | - |
| REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU | 949 720,00 | 733 112,00 |
| - odprawy emerytalne | 884 490,00 | 685 681,00 |
| - odprawy rentowe | 65 230,00 | 47 431,00 |

WYSZCZEGÓLNIENIE

| | STAN NA DZIEŃ | |
|---|-------------------|------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZATEK OKRESU | 35 580,00 | 15 334,00 |
| - odprawy emerytalne | 26 242,00 | 6 925,00 |
| - odprawy rentowe | 9 338,00 | 8 409,00 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 162 668,75 | 59 140,34 |
| - odprawy emerytalne | 160 579,75 | 58 211,34 |
| - odprawy rentowe | 2 089,00 | 929,00 |
| b) wykorzystanie (z tytułu) | 81 822,75 | 38 894,34 |
| - odprawy emerytalne | 81 822,75 | 38 894,34 |
| - odprawy rentowe | - | - |
| c) rozwiązanie (z tytułu) | - | - |
| - odprawy emerytalne | - | - |
| - odprawy rentowe | - | - |
| REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU | 116 426,00 | 35 580,00 |
| - odprawy emerytalne | 104 999,00 | 26 242,00 |
| - odprawy rentowe | 11 427,00 | 9 338,00 |

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2013-2014:

| | |
|--|--------------------------------------|
| - stopa dyskonta w 2014 roku | 2,50% |
| - stopa dyskonta w 2013 roku | 4,20% |
| - planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń: | |
| a. wynagrodzenie minimalne | 5,00% |
| b. wynagrodzenie w Spółce | rok 2015 5,00%, a kolejne lata 3,00% |

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2015 r. przedstawia się następująco:

| Nazwa świadczenia | Rezerwa krótkoterminowa | Rezerwa długoterminowa | Razem |
|--------------------|-------------------------|------------------------|------------------|
| odprawa emerytalna | 60 793 | 994 067 | 1 054 860 |
| odprawa rentowa | 13 234 | 74 109 | 87 343 |
| Razem | 74 027 | 1 068 176 | 1 142 203 |

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2015 r. ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

| PARAMETR / ŚWIADCZENIE | odprawa emerytalna | odprawa rentowa | niewykorzystane urlopy | razem |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------------|-----------|
| wyjściowe kwoty rezerw | 989 489 | 76 657 | 2 497 671 | 3 563 817 |
| współczynnik rotacji -1,0% | 1 047 673 | 80 951 | 2 497 671 | 3 626 295 |
| współczynnik rotacji +1,0% | 938 678 | 72 840 | 2 497 671 | 3 509 189 |
| prawdopodobieństwo inwalidztwa -0,5‰ | 996 101 | 61 582 | 2 497 671 | 3 555 354 |
| prawdopodobieństwo inwalidztwa +0,5‰ | 982 959 | 91 794 | 2 497 671 | 3 572 424 |
| techniczna stopa dyskontowa -1,0% | 1 126 586 | 82 779 | 2 497 671 | 3 707 036 |
| techniczna stopa dyskontowa +1,0% | 877 959 | 71 493 | 2 497 671 | 3 447 123 |
| wzrosty podstaw | | | | |
| wynagrodzenie w Firmie -1,0% | 976 562 | 75 922 | 2 497 671 | 3 550 155 |
| wynagrodzenie w Firmie +1,0% | 1 007 442 | 77 592 | 2 497 671 | 3 582 705 |

Ostatnia wycena niezależnego aktuarusza została wykonana na dzień 31 grudnia 2014 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU

| | STAN NA DZIEŃ | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU | 40 237 251,09 | 39 471 491,12 |
| - świadczenia pracownicze | 4 296 445,64 | 5 247 324,01 |
| - naprawy gwarancyjne | 12 785 425,78 | 11 098 049,95 |
| - koszty podwykonawców | 21 591 266,54 | 21 786 147,57 |
| - zobowiązania | 1 279 685,13 | 1 168 374,01 |
| - koszty pozostałe | 284 428,00 | 171 595,58 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 264 599 915,73 | 211 668 263,22 |
| - świadczenia pracownicze | 15 982 288,00 | 7 237 343,11 |
| - naprawy gwarancyjne | 5 292 840,46 | 4 369 029,32 |
| - koszty podwykonawców | 240 835 653,42 | 198 862 781,29 |
| - zobowiązania | 1 824 133,85 | 636 311,12 |
| - koszty pozostałe | 665 000,00 | 562 798,38 |
| b) wykorzystanie (z tytułu) | 237 460 336,27 | 210 902 503,25 |
| - świadczenia pracownicze | 10 162 390,29 | 8 188 221,48 |
| - naprawy gwarancyjne | 1 860 844,76 | 2 681 653,49 |
| - koszty podwykonawców | 224 720 673,21 | 199 057 662,32 |
| - zobowiązania | 60 000,01 | 525 000,00 |
| - koszty pozostałe | 656 428,00 | 449 965,96 |
| POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU | 67 376 830,55 | 40 237 251,09 |
| - świadczenia pracownicze | 10 116 343,35 | 4 296 445,64 |
| - naprawy gwarancyjne | 16 217 421,48 | 12 785 425,78 |
| - koszty podwykonawców | 37 706 246,75 | 21 591 266,54 |
| - zobowiązania | 3 043 818,97 | 1 279 685,13 |
| - koszty pozostałe | 293 000,00 | 284 428,00 |