

2023



**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA ROK 2023**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 18 KWIETNIA 2024 ROKU

SPIS TREŚCI

Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	5
Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	6
Jednostkowy Rachunek Zysków i Strat	7
Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Jednostkowe Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
1. Informacje ogólne	11
1.1. Informacje o Spółce i jej działalności	11
1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	11
1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego	16
1.4. Zmiany standardów lub interpretacji	16
2. Przyjęte zasady rachunkowości	18
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	37
3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR	37
3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR	37
3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR	38
4. Zarządzanie ryzykiem finansowym	39
5. Instrumenty finansowe	45
6. Noty do sprawozdania finansowego	48
6.1. Środki trwałe	48
6.2. Wartości niematerialne	51
6.3. Nieruchomość inwestycyjna	53
6.4. Inwestycje w innych podmiotach	54
6.4.1 Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	55
6.4.2 Inwestycje w jednostki zależne	55
6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	56
6.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	58
6.7. Zapasy	58
6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59
6.9. Pożyczki udzielone	59
6.10. Kapitały	60
6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych	63
6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	63
6.13. Leasing	66
6.14. Rezerwy	66
6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	69
6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	70
6.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	73
6.18. Kaucje z tytułu umów z klientami	74
6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	75
6.20. Przychody z umów z klientami	77
6.21. Koszty według rodzajów	77
6.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	78
6.23. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe	78
6.24. Zysk (strata) na jedną akcję	79
6.25. Działalność zaniechana	79
6.26. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	80
6.27. Połączenia jednostek gospodarczych, zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych	81

6.28. Transakcje z podmiotami powiązanymi	93
6.29. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	94
6.30. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	95
6.31. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym gromadzeniu akcjonariuszy Unibep SA	95
6.32. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych	96
6.33. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące spółkę	97
6.34. Umowy zawarte między Unibep SA a osobami zarządzającymi	97
6.35. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	100
6.35.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	100
6.35.2. Gwarancje	108
6.36. Wpływ inwazji Rosji na Ukrainę na działalność Unibep SA i Grupy Kapitałowej	108
6.37. Zdarzenia po dniu bilansowym	108
6.38. Struktura zatrudnienia	109
6.39. Informacje dotyczące umów z firmą audytorską	110
7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	111

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*	stan na dzień 01.01.2022 przekształcone*
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	6.1	77 679 318,90	80 077 803,50	69 065 037,41
Wartości niematerialne	6.2	10 757 203,18	9 930 970,92	9 829 018,23
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	2 756 619,69	2 368 929,22	1 973 808,32
Inwestycje w jednostki zależne	6.4.2	130 481 821,53	142 864 821,53	141 672 667,69
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	6.4.1	7 986,00	7 986,00	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.5	9 837 807,11	6 462 759,06	5 975 913,85
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	9 152 441,17	17 387 281,81	26 533 459,43
Pożyczki udzielone	6.9	40 353 939,96	97 061 491,49	70 554 939,27
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	6.16	4 098 447,61	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		63 084 131,00	32 696 923,00	29 840 876,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		348 209 716,15	388 858 966,53	355 453 706,20
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	6.7	37 532 395,24	70 112 560,76	25 466 190,23
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.5	371 187 690,11	352 184 808,37	183 868 835,09
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	16 734 984,73	25 744 909,61	24 662 034,59
Aktywa kontraktowe	6.17	153 944 111,81	238 918 251,83	105 209 645,25
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 518 582,78	320 714,37	13 124 462,17
Pożyczki udzielone	6.9	50 087 658,30	120 000,00	40 281 206,16
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5.	3 434 047,77	426 965,05	7 417,97
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	169 704 601,00	75 981 074,31	109 108 975,13
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		804 144 071,74	763 809 284,30	501 728 766,59
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		804 144 071,74	763 809 284,30	501 728 766,59
AKTYWA RAZEM		1 152 353 787,89	1 152 668 250,83	857 182 472,79

*nota 6.27

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*	stan na dzień 01.01.2022 przekształcone*
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	6.10	3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	6.10	65 803 761,02	63 893 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	40 821 021,35	37 706 937,55	35 284 128,21
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	-64 405 603,58	106 980 937,08	102 863 050,58
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		45 726 242,19	212 088 699,05	203 808 003,21
Kapitał własny ogółem		45 726 242,19	212 088 699,05	203 808 003,21
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	6.15	363 606,35	414 633,37	459 658,69
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	132 235 482,25	105 410 129,11	96 297 104,61
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	30 971 781,00	33 695 512,81	28 664 842,52
Rezerwy długoterminowe	6.14	56 502 361,74	40 175 434,75	38 534 360,41
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	49 748 393,17	43 367 939,82	48 774 378,81
Zobowiązania długoterminowe razem		269 821 624,51	223 063 649,86	212 730 345,04
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	378 731 601,33	356 796 910,46	204 493 070,75
Zobowiązania kontraktowe	6.17	150 755 211,29	84 724 945,71	18 968 990,78
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	62 695 867,14	59 660 692,20	42 561 934,89
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	20 345 027,95	21 118 118,96	23 975 121,75
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	12 299 324,80	11 556 646,89	8 812 704,15
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		291 577,63	3 544 387,31	4 029,75
Zobowiązanie z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	5.	-	-	2 037 251,52
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	211 687 311,05	180 114 200,39	139 791 020,95
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		836 805 921,19	717 515 901,92	440 644 124,54
Zobowiązania krótkoterminowe razem		836 805 921,19	717 515 901,92	440 644 124,54
Zobowiązania ogółem		1 106 627 545,70	940 579 551,78	653 374 469,58
PASYWA RAZEM		1 152 353 787,89	1 152 668 250,83	857 182 472,79

*nota 6.27

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	6.20	2 046 036 686,04	1 855 769 272,70
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.21	2 130 395 918,95	1 778 974 463,66
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		-84 359 232,91	76 794 809,04
Koszty zarządu	6.21	57 204 393,53	43 091 415,15
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	7 975 959,28	4 438 094,40
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	41 282 139,65	5 566 439,21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-174 869 806,81	32 575 049,08
Przychody finansowe	6.23	19 122 131,89	16 380 216,68
Koszty finansowe	6.23	29 060 724,57	17 262 697,34
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	10 146 228,61	6 334 527,11
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-194 954 628,10	25 358 041,31
Podatek dochodowy	6.16	-30 645 626,92	5 154 836,81
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-164 309 001,18	20 203 204,50
Zysk (strata) netto		-164 309 001,18	20 203 204,50

Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-164 309 001,18	20 203 204,50
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	-5,06	0,63
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	-5,06	0,63

*nota 6.27

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Zysk (strata) netto	-164 309 001,18	20 203 204,50
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	4 278 102,80	821 739,50
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	4 278 102,80	821 739,50
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-874 912,00	623 513,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-874 912,00	623 513,00
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	3 403 190,80	1 445 252,50
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	812 840,00	156 130,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-166 233,00	118 467,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	2 756 583,80	1 170 655,50
Całkowite dochody ogółem	-161 552 417,38	21 373 860,00
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	-161 552 417,38	21 373 860,00

*nota 6.27

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	37 706 937,55	63 893 761,02	106 980 937,08	212 088 699,05
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-7 077 539,48	-7 077 539,48
Program motywacyjny	-	357 500,00	1 910 000,00	-	2 267 500,00
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-164 309 001,18	-164 309 001,18
Inne całkowite dochody	-	2 756 583,80	-	-	2 756 583,80
Całkowite dochody	-	2 756 583,80	-	-164 309 001,18	-161 552 417,38
Zmiany w kapitale własnym	-	3 114 083,80	1 910 000,00	-171 386 540,66	-166 362 456,86
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	40 821 021,35	65 803 761,02	-64 405 603,58	45 726 242,19

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r. przekształcone*

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	35 284 128,21	62 153 761,02	102 863 050,58	203 808 003,21
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-16 085 317,00	-16 085 317,00
Program motywacyjny	-	1 252 153,84	1 740 000,00	-	2 992 153,84
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	20 203 203,50	20 203 203,50
Inne całkowite dochody	-	1 170 655,50	-	-	1 170 655,50
Całkowite dochody	-	1 170 655,50	-	20 203 203,50	21 373 859,00
Zmiany w kapitale własnym	-	2 422 809,34	1 740 000,00	4 117 886,50	8 280 695,84
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	37 706 937,55	63 893 761,02	106 980 937,08	212 088 699,05

*nota 6.27

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	-194 954 628,10	25 358 041,31
II. Korekty razem:	323 166 275,87	-43 552 775,11
1. Amortyzacja:	21 211 501,94	18 227 852,84
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-912 802,56	266 059,60
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	9 161 534,30	885 092,35
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	17 017 139,68	-3 365 568,83
5. Zmiana stanu rezerw	47 025 125,65	42 587 766,78
6. Zmiana stanu zapasów	32 580 165,52	-44 646 370,53
7. Zmiana stanu należności	101 408 344,21	-280 786 019,99
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	95 679 780,43	223 848 330,03
9. Inne korekty	-4 513,30	-569 917,36
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	128 211 647,77	-18 194 733,80
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 867 564,75	8 149 450,97
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	123 344 083,02	-10 045 282,83
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-3 703 544,57	-14 795 348,14
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 340 442,90	7 137 838,04
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-30 079 200,00	-9 976 000,00
Odsetki otrzymane	12 455 829,40	8 746 044,49
Dywidendy otrzymane	-	8 786 966,29
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	19 120 000,00	62 378 103,44
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-12 772 747,13	-48 583 225,63
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	1 832 980,37	-734 682,80
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 806 239,03	12 959 695,69
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	138 040 200,00	129 875 621,31
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-112 967 232,12	-123 319 381,19
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/program motywacyjny	1 975 000,00	1 800 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-16 057 082,59	-11 991 408,53
Zapłacone odsetki	-21 702 058,60	-16 287 688,09
Wyplacone dywidendy	-7 077 539,48	-16 085 317,00
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-17 788 712,79	-36 008 173,50
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	93 749 131,20	-33 093 760,64
Różnice kursowe	-25 604,51	-34 140,18
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	93 723 526,69	-33 127 900,82
Środki pieniężne na początek okresu	75 981 074,31	109 108 975,13
Środki pieniężne na koniec okresu	169 704 601,00	75 981 074,31
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	43 898 135,49	22 445 692,29

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte w nocie 6.27.

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Spółce i jej działalności

Unibep SA 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 marca 2005 r. Od 8 grudnia 2006 roku Spółka funkcjonuje pod nową nazwą Unibep SA.

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

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

1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze jednostkowe 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 2023 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2022, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2023 roku. W 2023 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2023 r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej oraz aktywów wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, zgodnie z zaprezentowanymi w dalszej części sprawozdania *Zasadami rachunkowości*. Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe z wyjątkiem jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych zostało sporządzone zgodnie z zasadą memoriału.

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Unibep SA w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Unibep SA 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.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zatem nie zawiera żadnych korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i klasyfikacji aktywów i pasywów, które byłyby konieczne w przypadku, gdyby założenie kontynuacji działalności Spółki Unibep SA okazało się nieuzasadnione.

Poniżej Zarząd przedstawił informacje o aktualnej sytuacji finansowej Spółki, wskazując na działania i plany, które zamierza podjąć dla umocnienia sytuacji finansowej Spółki w okresie 12 miesięcy od daty sporządzenia sprawozdania finansowego.

Ryzyko kontynuacji działalności Unibep SA oraz podjęte i planowane działania Zarządu

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zatem nie zawiera żadnych korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i klasyfikacji aktywów i pasywów, które byłyby konieczne w przypadku, gdyby założenie kontynuacji działalności Unibep SA okazało się nieuzasadnione.

W 2023 roku Unibep SA odnotowała stratę netto w wysokości 164 309 tys. zł, a wartość kapitałów własnych na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 45 726 tys. zł.

Wykazywane w 2023 roku wyniki finansowe wskazują na występowanie istotnej niepewności co do kontynuacji działalności Unibep SA. Zarząd Spółki pragnie przy tym wskazać, że wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie znajduje przesłanek, aby to ryzyko kontynuacji działalności Unibep SA miało się zmaterializować, niemniej niezależnie od powyższych twierdzeń Zarząd pragnie wskazać na działania, które podjął już w pierwszych miesiącach 2024 roku lub zamierza podjąć w najbliższych okresach dla umocnienia pozycji finansowej w okresie min. 12 miesięcy licząc od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, o czym mowa poniżej.

Sytuacja ekonomiczna oraz pozycja finansowa Unibep SA

W rezultacie negatywnych wyników finansowych wskazanych powyżej oraz Spółki (strata netto 156 486 tys. zł, kapitał własny 213 126 tys. zł) jeden z bankowych wskaźników finansowych tzw. covenantów wg stanu na 31 grudnia 2023 roku został złamany. Prezentuje to poniższa tabela.

Definicja wskaźnika	Dopuszczalna wartość wskaźnika	Wartość wskaźnika na 31 grudnia 2023r.	Czy złamany
Wskaźnik zadłużenie netto / EBITDA	max. 3,0	0,14	Tak (ujemny EBITDA)
Wskaźnik zadłużenia netto / Kapitały własne	max 1,0	-0,07	Nie

W toku działań wyjaśniających poczynionych w pierwszych trzech miesiącach 2024 roku wobec instytucji bankowych, ubezpieczeniowych lub innych interesariuszy uczestniczących w finansowaniu działalności Unibep SA Zarząd, z jednej strony, czynił stosowne wyjaśnienia powstałej sytuacji, z drugiej zaś strony rysował plany i działania optymalizujące pozycje bilansowe, na które wskazano w dalszej części noty co pozwoliło uzyskać zwolnienia w zakresie weryfikacji wskazanych wyżej covenantów wg stanu na 31 grudnia 2023 roku. Skutkowało to zachowaniem, wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, status quo wszelkich linii kredytowych i gwarancyjnych niezbędnych dla finansowania działalności Spółki.

Wyjaśnienie sytuacji ekonomicznej w roku 2023

Działalność Unibep SA za cały 2023 rok pozwoliła osiągnąć przychody z podstawowej działalności na poziomie 2 046 037 tys. zł i zwiększyć je względem analogicznego okresu roku ubiegłego o ok. 10%. Wzrost obrotów w głównym stopniu dotyczył sektora energetyczno-przemysłowego (+65%) oraz budownictwa kubaturowego (+9%) przy jednoczesnym spadku przychodów odnotowanych w sektorze infrastruktury (-29%).

W analizowanym okresie 2023 roku Unibep SA osiągnęła stratę operacyjną w wysokości -174 870 tys. zł i w porównaniu z rokiem ubiegłym, w którym odnotowano zysk operacyjny w wysokości 32 575 tys. zł stanowi to negatywne odchylenie o -207 445 tys. zł.

Na wyżej wymienioną sytuację wpływ miały czynniki o charakterze zarówno wewnętrznym, jak i zewnętrznym. Niewątpliwie w największym stopniu do zaistniałej sytuacji przyczyniło się skumulowaniu materializacji ryzyk operacyjnych, które w sposób naturalny towarzyszą codziennej aktywności biznesowej firm działających w segmencie generalnego wykonawstwa. Prezentowane wyniki 2023 roku z jednej strony uwzględniają szacunki wyższych kosztów produkcji budowlanej na wielu realizowanych kontraktach, z drugiej zaś strony na tych z nich, na których terminy realizacyjne zbliżają się do końca, wyceny kontraktów uwzględniają ostateczne poziomy zrealizowanych przychodów. Ponadto, w wycenach kontraktów, których terminowość realizacji jest zagrożona, zostały uwzględnione negatywne dla ich wyniku operacyjnego skutki ekonomiczne. Wspominając to zagadnienie Zarząd pragnie wskazać, że prezentowane wyniki finansowe zostały obciążone koniecznymi rezerwami między innymi na dwóch kontraktach pochodzących z segmentu energetyczno – przemysłowego, które w wyniku zaistniałych okoliczności i trudności organizacyjnych i gospodarczych oraz wobec braku stosownych klauzul rewaloryzacyjnych, jak również wobec rzeczywistych kar naliczonych przez zamawiającego za złamanie ustalonych harmonogramów realizacyjnych, negatywnie obniżyły wynik finansowy netto w analizowanym 2023 roku o łączną kwotę ponad 40 mln zł.

Negatywny wpływ na uzyskane wyniki miały globalne zjawiska o charakterze inflacyjnym. Warto wskazać jednakże, że trudna sytuacja makroekonomiczna w Polsce i na świecie dotknęła również wielu inwestorów (m. in. poprzez wyższe koszty finansowania inwestycji). Przekładała się ona cały czas na ograniczenie skłonności zamawiających do renegotjacji warunków umownych na kontraktach budowlanych w zakresach, które pozwalałyby w sposób satysfakcjonujący pokryć powstałą lukę rentowności. Dotyczy to w szczególności kontraktów prywatnych.

W punktu widzenia wyników operacyjnych rok 2023 minął pod wpływem zjawisk o charakterze inflacyjnym, które w bardzo negatywnie wpłynęły na zdolność Spółki do utrzymania poziomów rentowności notowanych w analogicznym okresie 2022 roku. Należną do nich w szczególności:

- bezprecedensowy wzrost cen niektórych grup materiałów, w tym dalej rosnące w 2023 roku ceny niektórych materiałów budowlanych takich jak cement i wapno (ok 44%), materiały izolacyjne (+22%) lub chemia budowlana (+16%),
- permanentny niedobór pracowników fizycznych oraz niektórych grup pracowników wykwalifikowanych widoczny już w 2022 roku, a związany z odpływem pracowników z Ukrainy,
- rosnące koszty pracy w związku z podwyżkami płacy minimalnej, zmienione w 2023 roku przez rząd RP dwukrotnie (łącznie o prawie 20%), co powodowało ponadprzeciętne wzrosty kosztów robocizny.

W ciągu 2023 roku Zarząd podejmował aktywne działania związane z próbą zmian warunków kontraktowych podpisanych zadań z zakresu generalnego wykonawstwa. Ich intensywność była duża szczególnie w II półroczu 2023 roku, jednakże ostatecznie nie przyniosły one oczekiwanych rezultatów. W bardzo wielu przypadkach natrafiono bowiem na usztywnioną postawę negocjacyjną ze strony zamawiających, związaną często z brakiem dostępu przez nich do dodatkowych źródeł finansowania.

W grupie kontraktów prywatnych, wyżej wymienione zjawiska w sposób bezpośredni przyczyniły się do spadku rentowności operacyjnej Unibep SA w 2023 roku. Dotyczy to szczególnie sektora budownictwa kubaturowego, w którym umowy budowlane nie posiadają stosownych klauzul waloryzacyjnych, a uzyskanie rekompensaty czy aneksów zwiększających wartość kontraktów jest możliwe jedynie w oparciu o stosowne porozumienia pomiędzy stronami. Ponadto na rynku krajowym w ciągu 2023 roku zarysowała się negatywna tendencja w zakresie podaży nowych ofert w budownictwie mieszkaniowym skutkująca wzmożoną konkurencją ze strony generalnych wykonawców, czego efektem były spadające marże ofertowe. Wobec zjawisk inflacyjnych wskazanych powyżej wpłynęło to na obniżenie rentowności prowadzonych przez Spółkę kontraktów z tej części portfela zamówień.

Z kolei, na drogowych kontraktach publicznych pod wpływem wielu apeli wystosowanych przez PZPB strona rządowa wprowadziła urealnienie limitu waloryzacyjnego z 10% do 15%, ale ostatecznie zmiana ta dotyczyła tylko kontraktów podpisanych przed wybuchem wojny na Ukrainie. Dla Unibep SA ten dodatkowy element bardzo często pozostaje nieosiągalny, a indeksacja ograniczona jest jedynie do wcześniejszego limitu 10%, co nie pozwalało na pełne zrównoważenie budżetów realizowanych kontraktów, które w sposób najistotniejszy zostały dotknięte rosnącymi kosztami materiałów budowlanych i robocizny.

Oprócz czynników operacyjnych wskazanych powyżej wpływ na wyniki finansowe Spółki w 2023 roku miał również wynik na działalności finansowej (pogorszenie o 12 867 tys. zł r/r), głównie za sprawą wyższych kosztów odsetkowych oraz wyceny aktywów finansowych takich jak odpisy aktualizujące należności.

W rezultacie wyżej wymienionych czynników o charakterze jednorazowym szacowany zysk netto Spółki ukształtował się na poziomie o 188 347 tys. zł niższym niż przed rokiem.

Na koniec 2023 stan środków pieniężnych w Unibep SA wynosił 169 705 tys. zł, wobec 75 981 tys. zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Pozycja ta w naturalny sposób neutralizuje zadłużenie finansowe sięgające 196 mln zł wg stanu na 31 grudnia 2023 roku (wobec 172 mln zł w 2022 roku), w rezultacie czego dług finansowy netto wyniósł w analizowanym okresie jedynie ok. 26 mln zł, wobec 96 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Tabela poniżej przedstawia wartość zobowiązań finansowych Spółki z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu oraz innych zobowiązań finansowych wraz ze wskazaniem salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Dane w tys. zł.	2023	2022	różnica	zmian %
Część długoterminowa				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	132 236	105 410	26 825	25,4
Zobowiązania leasingowe	30 972	33 696	-2 724	-8,1
Razem	163 207	139 106	24 102	17,3
Część krótkoterminowa				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	20 345	21 118	-773	-3,7
Zobowiązania leasingowe	12 299	11 557	743	6,4
Razem	32 644	32 675	-30	-0,1
Wartości łączne				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	152 581	126 528	26 052	20,6
Zobowiązania leasingowe	43 271	45 252	-1 981	-4,4
Razem (A)	195 852	171 780	24 071	14,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (B)	169 705	75 981	93 724	123,4
Dług finansowy netto (A-B)	26 147	95 799	-69 652	b.d.

Jak wskazano w tabeli powyżej, w 2023 roku nastąpił wzrost salda łącznego długu finansowego o 24 071 tys. zł r/r (tj. o ok 14%). Jednakże w tym samym czasie saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosło o 93 724 tys. zł r/r (tj. o ok 123,4%), powodując sytuację, w której dług netto (całkowity dług finansowy pomniejszony o saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) uległ zmniejszeniu o 69 652 tys. zł w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. W rezultacie jego poziom na wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku jest relatywnie neutralny, wynosi bowiem 26,1 mln zł.

Zarząd Unibep SA jest w pełni świadomy zagrożeń o charakterze płynnościowym, które stoją przez Spółką w kolejnych okresach. Stąd też już w pierwszych miesiącach bieżącego roku poczyniono i uzgodniono szereg działań wskazanych poniżej, które z znakomitą sposob przyczyniają do utrzymania optymalnego poziomu finansowania zewnętrznego, ale również gwarantują zachowanie bezpieczeństwa płynności finansowej.

Wydłużenie umów kredytowych dot. kredytów obrotowych, kredytów w rachunkach bieżących lub linii gwarancyjnych oraz zwolnienie dot. obliczeń wskaźników finansowych (tzw. kowenantów)

Jak wskazano powyżej począwszy od początku bieżącego 2024 roku Zarząd Spółki podejmował szereg czynności wyjaśniających wobec instytucji finansowych, co ostatecznie pozwoliło na stosowne aneksowanie terminu zapadalności kończących się w tym okresie linii finansowania o charakterze obrotowym lub linii finansowania w rachunkach bieżących oraz linii gwarancyjnych, o czym mowa w punkcie 6.37 niniejszego sprawozdania *Zdarzenia po dniu bilansowym*.

Wobec powyższych działań wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka posiada linie kredytowe w postaci kredytów obrotowych oraz kredytów w rachunku bieżącym w łącznej wysokości 133,9 mln zł. W opinii Zarządu jest to wartość pozwalająca na płynne finansowanie działalności operacyjnej Unibep SA jak również podmiotów od niej zależnych, które Spółka finansuje na zasadzie finansowania wewnątrzgrupowego.

Wysokość dostępnych linii gwarancyjnych niezbędnych do finansowania potrzeb Unibep SA w zakresie gwarancji dobrego wykonania, gwarancji usunięcia wad i usterek oraz gwarancji zwrotu zaliczki wynosi 1 318,4 mln zł. W ocenie Zarządu jest to poziom wystarczający do finansowania potrzeb gwarancyjnych Spółki w okresie min do 12 miesięcy licząc od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Wyżej wskazane działania wyjaśniające, zarówno wobec instytucji finansowych jak również wobec obligatariuszy, pozwoliły utrzymać dostępność posiadanych linii kredytowych, co jest istotne z punktu widzenia danych ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg stanu na 31 grudnia 2023 roku.

Ponadto w większości umów kredytowych oraz w Warunkach Emisji Obligacji zapisano zawieszenie monitorowania jednego ze wskaźników tj. EBITDA / Dług netto liczonego dla skonsolidowanych danych finansowych Spółki. Pierwszy monitoring tego wskaźnika odbędzie się na podstawie skonsolidowanych danych finansowych za 2024 rok.

Drugi ze wskaźników, tj. Dług netto / Kapitałów własnych liczony dla skonsolidowanych danych finansowych Spółki dzień 31 grudnia 2023 roku nie został złamany i według szacunków Zarządu nie będzie złamany w poszczególnych kwartałach 2024 roku.

Niezależnie od powyższego Zarząd jest przekonany że działania reorganizacyjne, o których mowa poniżej, prowadzone Unibep SA pozwolą na utrzymanie dyscypliny finansowej w zakresie wskazanych wskaźników finansowych w okresie min. 12 miesięcy licząc od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Optymalizacja działalności Unibep SA w segmentach jej funkcjonowania oraz poszczególnych jednostek zależnych.

Celem nadrzędnym działań optymalizacyjnych jest kontynuacja działalności i utrzymanie stabilnej pozycji finansowej. Główne elementy tych działań to:

- dalszy wzrost kontraktacji w obszarze **infrastrukturalnym**, który w kolejnych latach, zgodnie z przewidywaniami analityków, będzie charakteryzował się stabilnymi mocną dynamiką w ślad za realizacją projektów finansowanych z funduszy unijnych (funduszy spójnościowych) jak i z KPO.

Według stanu na 31 grudnia 2023 roku portfel zamówień Spółki w tym segmencie działalności wyniósł ok. 1,3 mld zł, a w 2024 roku zgodnie z planowanymi działaniami będzie podlegał dalszemu konsekwentnemu wzrostowi. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Unibep SA posiada w tym segmencie zakontraktowane już w okresie od 1 stycznia 2024 roku do dnia publikacji kontrakty na kwotę 398 mln zł, z którego w 2024 roku zrealizuje przychód o wartości ok. 48 mln zł, zaś łączny przychód spodziewany w 2024 roku z kontraktów podpisanych w segmencie infrastrukturalnym według stanu na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego wynosi ok. 671 mln zł.

- selektywne podejście do kontraktacji z obszarze **kubaturowym** Unibep SA dla pozyskania większych i bardziej zaawansowanych technologicznie kontraktów w ramach swoich referencji.

Segment kubaturowy, wobec notowanego spowolnienia, charakteryzuje się bardzo mocną konkurencją, szczególnie ze strony małych podmiotów generalnego wykonawstwa, które nie są podmiotami publicznymi i w rezultacie nie muszą posiadać tak zbudowanych struktur organizacyjnych jak podmioty notowane na rynku regulowanym. Wobec tych faktów podmiotom takim jak Unibep SA bardzo trudno jest konkurować, a jedynym atrybutem pozostaje walka cenowa, która przyczynia się do ciągłego pogarszania wskaźnika rentowności operacyjnej.

Selektywność w podejściu do kontraktacji na tym segmencie działalności polegać będzie na poszukiwaniu takich kontraktów, które wymagają stosownego zaplecza technologicznego i finansowego, a wobec tego Spółka będzie mogła uzyskać większą przewagę konkurencyjną nad małymi podmiotami generalnego wykonawstwa.

Według stanu na 31 grudnia 2023 roku portfel zamówień Unibep SA w tym segmencie działalności wyniósł ok. 1,6 mld zł, a w 2024 roku zgodnie z planowanymi działaniami będzie podlegał stosownemu ograniczeniu przy jednoczesnej poprawie aspektów dot. rentowności operacyjnej. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka posiada w tym segmencie zakontraktowane już w okresie od 1 stycznia 2024 roku do dnia publikacji kontrakty na kwotę 101 mln zł, z którego w 2024 roku zrealizuje przychód o wartości ok. 2 mln zł, zaś łączny przychód spodziewany w 2024 roku z kontraktów podpisanych w segmencie kubaturowym według stanu na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego wynosi 968 mln zł..

- w ramach obszaru **przemysłowo – energetycznego**, skupienie się w szczególności na nowej kontrakcji w obszarze energetyki, która staje się istotną siłą napędową całego sektora przemysłowego w Polsce ze względu na ukierunkowany strumień funduszy pochodzący ze środków KPO.

W minionym roku segment **przemysłowo – energetyczny** był tą częścią działalności Unibep SA, która charakteryzowała się istotnymi stratami na poziomie operacyjnym. Skupiła się ona na działalności w obszarze przemysłowym, a głównie w obszarze kontraktów prywatnych prowadzonych na terenach przemysłowych, w ramach których zapisy umowne dot. zryczałtowanych i stałych wartości kontraktów nie dawały możliwości na chociaż częściowe odrobienie strat wynikających w bezprecedensowego wzrostu niektórych pozycji materiałowych, w tym z rosnących kosztów robocizny i kosztów podwykonawstwa.

Zarząd Spółki jest przekonany, że ukierunkowanie działalności biznesowej na segmencie energetycznym, na którym wiele kontraktów prowadzonych w oparciu o PZP, posiadać będzie stosowne klauzule rewaloryzacyjne, pozwalające uzyskanie choćby niewielkiej elastyczności wobec faktów zmian cen kosztów inflacyjnych.

Według stanu na 31 grudnia 2023 roku portfel zamówień Unibep SA w tym segmencie działalności wyniósł ok. 0,6 mld zł, a w 2024 roku zgodnie z planowanymi działaniami będzie podlegał powolnemu uzupełnieniu o nowe kontrakty pozyskane z obszaru energetyki. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka posiada w tym segmencie zakontraktowane już w okresie od 1 stycznia 2024 roku do dnia publikacji kontrakty na kwotę 87 mln zł, z którego w 2024 roku zrealizuje przychód o wartości ok. 61 mln zł, zaś łączny przychód spodziewany w 2024 roku z kontraktów podpisanych w segmencie przemysłowo – energetycznym według stanu na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego wynosi 496 mln zł..

Umocnienie i usprawnienie procedur wewnętrznych w zakresie kontroingu operacyjnego Unibep SA.

Od początku 2024 roku w Unibep SA następuje wzmocnienie procesów kontroli w zakresie zarządzania ryzykiem operacyjnym oraz zarządzania pozycją gotówkową na realizowanych budowach.

Na szczególną uwagę zasługuje fakt utworzenia od początku 2024 roku zespołu ds. kontroingu operacyjnego budów, którego główne zadania mają na celu wspieranie kierownictwa budów w procesie identyfikacji ryzyk operacyjnych na czynnych budowach, ich kwantyfikację oraz mitygację. Zespół ten obecnie buduje procesowe podejście w kwestii sprawozdawczości menedżerskiej, dzięki któremu w sposób zorganizowany i formalny będzie następować komunikacja wewnętrzna i szybkie adresowanie zidentyfikowanych zagrożeń, nie pozwalając na ich istotną materializację.

Odrębnym elementem działań w tym zakresie jest też intensyfikacja prac nad poszukiwaniem adekwatnych rozwiązań informatycznych wspierających ten proces zarządzania budowlami. Obecnie zespół IT skupia swoje zadania na testowaniu nowych rozwiązań i aplikacji, które przyczynią się do uzyskania w pełni rezultatów, jednakże dopiero w 2025 roku.

1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

1.4. Zmiany standardów lub interpretacji

Przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, które zostało opublikowane w dniu 27 kwietnia 2023 roku.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Unibep SA za 2023 rok:

- **Nowy MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”**

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastąpił dotychczasowy MSSF 4.

- **Zmiana do MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia”**

Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami.

- **Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”**

Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki

- **Zmiana MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”**

Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: *Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny.*

- **Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”**

Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwę na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy

- **Zmiana do MSR 12 „Podatek dochodowy”**

Zmiana wprowadza tymczasowe zwolnienie z ujmowania podatku odroczonego wynikającego z wdrożenia międzynarodowej reformy podatkowej (Filar II) i obowiązek wprowadzenia dodatkowych ujawnień z tym związanych.

Powyższe zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Standardy oraz zmiany do standardów, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie:

Do dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2023 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka nie zastosowała następujących standardów:

- **Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”**

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później

- **Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”**

Zmiana doprecyzowuje, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

- **Zmiana do MSSF 16 „Leasing”**

Zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

- **Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji”**

Zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

• **Zmiana do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”**

Zmiana wyjaśnia, w jaki sposób jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymienialna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymienialności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymienialności waluty. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.

Spółka nadal szacuje wpływ w/w zmian na sprawozdanie finansowe. Unibep SA zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

2. Przyjęte zasady rachunkowości

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem obowiązujących zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w UE.

ŚRODKI TRWAŁE

Środki trwałe obejmują pozycję własne: *Środki trwałe* i *Środki trwałe w budowie*, oraz *Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*.

Środki trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu środki trwałe, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

- grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową – 10 lat;
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – pomiędzy 5 a 40 lat;
- urządzenia techniczne i maszyny – pomiędzy 2 a 15 lat;
- środki transportu – pomiędzy 3 a 8 lat;
- inne środki trwałe – pomiędzy 2 a 10 lat.

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

Powyższe okresy użytkowania oraz wartość końcową poszczególnych środków trwałych weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku finansowego i w przypadku, gdy oczekiwania różnią się od wcześniejszych szacunków, zmiany ujmuje się prospektywnie jako zmianę wartości szacunkowych.

Niskocenne środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3 500 zł, z wyjątkiem elektronarzędzi, mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym zostały nabyte, jeżeli tak przyjęte uproszczenie nie zniekształca istotnie wyników finansowych i aktywów. Zakup jednorazowy większej ilości niskocennych środków trwałych może zostać ujęty i podlegać amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Spółka stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia.

Rozpoczęcie amortyzacji środków trwałych następuje w momencie, gdy są one dostępne do użytkowania przez co rozumie się doprowadzenie składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do użytkowania zgodnego z zamierzeniami kierownictwa. W praktyce, Spółka przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały stał się dostępny do użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości środków trwałych, dokonywany jest test na utratę wartości tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości.

Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżkę wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwalną.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

Na każdy dzień sprawozdawczy Spółka ocenia czy nie istnieją obiektywne przesłanki mogące wskazywać na możliwość odwrócenia odpisu. Ewentualne odwrócenie uprzednio ujętego odpisu aktualizującego ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji Pozostałe przychody operacyjne.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych. Te zyski i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejścia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności, tj. co do zasady przez 2-10 lat. W uzasadnionych przypadkach okres ten może być wydłużony. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od momentu zmiany szacunku.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości.

Wartość firmy jest nadwyżką sumy obejmującej:

- wynagrodzenie przekazane, wyceniane na dzień przejęcia według wartości godziwej;
- zapłatę warunkową, wycenioną na dzień przejęcia według wartości godziwej;
- wartość udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej wycenianą w wartości godziwej lub proporcjonalnie do udziałów w zidentyfikowanych aktywach netto;
- w przypadku połączeń jednostek przeprowadzanych etapowo, wycenioną na dzień przejęcia wartość godziwą udziałów uprzednio posiadanych przez przejmującego w jednostce przejmowanej;
- nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto na dzień nabycia, z uwzględnieniem wyjątków wymienionych w MSSF 3.

Wartość firmy ujęta w ramach połączenia jednostek jest składnikiem aktywów przedstawiającym przyszłe korzyści ekonomiczne powstające z innych aktywów nabytych w ramach połączenia jednostek, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć.

Wartość firmy nie jest amortyzowana i podlega testowi na utratę wartości. W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości, wartość firmy przejęta w wyniku połączenia jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokacji dokonuje się dla tych ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z synergii połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz/ lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

Hierarchia ustalania wartości godziwej oparta jest na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych. Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku.

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom trzeci zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny. Zalicza się do niego wszelkie wyceny nacechowane subiektywnymi danymi wejściowymi.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Spółka zaprzestaje ujmowania w bilansie nieruchomości inwestycyjnej w momencie jej zbycia lub w przypadku trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się, że w przyszłości zostaną osiągnięte jakiegokolwiek korzyści ekonomiczne.

Zyski lub straty powstałe w wyniku wycofania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnych ustalone jako różnica pomiędzy przychodami netto a wartością bilansową danego składnika ujmuje się w wyniku okresu, w którym zbycie lub wycofanie z użytkowania miało miejsce odpowiednio w pozycji *Pozostałe przychody/koszty operacyjne*.

LEASING

Spółka jako leasingobiorca

Dla każdej zawartej umowy Spółka podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing.

W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów (uwaga: składnik aktywów nie jest zidentyfikowany, jeżeli dostawca ma znaczące prawo do zastąpienia składnika aktywów),
- czy Spółka ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych,
- czy Spółka ustala w jaki sposób i dla jakich celów używany jest składnik aktywów

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas, w dacie rozpoczęcia leasingu, Spółka ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, a następnie powiększa się o:

- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednio leasingobiorcy związane z daną umową,
- szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy.

Po początkowym ujęciu Spółka amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która

z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości.

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu. W przeciwnym przypadku, przy braku możliwości określenia tej stopy należy zastosować krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Spółka prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów.

ZAPASY

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) powiększone o narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych.

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Spółka ujmuje odpisy aktualizujące wartość zapasów w oparciu o aktualne plany sprzedaży lub plany wykorzystania zapasów. Wartość odzyskiwalna netto jest szacowaną ceną sprzedaży netto zdefiniowaną powyżej (sekcja „wycena po początkowym ujęciu”).

Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujmuje się w wyniku finansowym danego okresu w kosztach wytworzenia.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Kapitalizację kosztów finansowania zewnętrznego przyporządkowanych do składników aktywów rozpoczyna się, gdy:

- ponoszone są nakłady na ten składnik aktywów;
- ponoszone są koszty finansowania zewnętrznego oraz
- działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są w toku.

Aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego zaprzestaje się wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Spółce Unibep SA mogą być np. środki trwałe, wartości niematerialne.

Odsetki z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów stanowią część ogólnych kosztów finansowania składnika aktywów.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Na moment początkowego ujęcia środki pieniężne ujmuje się w wartości nominalnej zaś po początkowym ujęciu na dzień bilansowy środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. W przypadku ekwiwalentów środków pieniężnych – wartość nominalną bankowych lokat terminowych stanowi wartość środków pozostających do dyspozycji Spółki, która obejmuje również odsetki naliczone przez bank od lokat do dnia bilansowego.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz innych należności wyróżnia się głównie należności handlowe, należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, zaliczki udzielone na dostawy środków trwałych, a także towarów, materiałów i usług oraz pozostałe należności niesklasyfikowane do innych linii aktywów. Pozycja ta obejmuje również „Rozliczenia międzyokresowe czynne”.

Należności z tytułu dostaw i usług stanowią kwoty należne od klientów za sprzedane towary lub wykonane usługi w toku zwykłej działalności gospodarczej Spółki.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe stanowiące aktywa finansowe zalicza się do kategorii „wyceniane wg zamortyzowanego kosztu”.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe wycenia się zgodnie z zasadami przedstawionymi dla tej kategorii w części *Instrumenty finansowe*.

Na moment początkowego ujęcia należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności stanowiących aktywa finansowe ujmuje się w wartości godziwej. W przypadku należności krótkoterminowych wartość godziwa równa jest kwocie nominalnej.

Należności nie stanowiące aktywów finansowych wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty.

Po początkowym ujęciu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowiących aktywa finansowe wykazuje się według zamortyzowanego kosztu (odpowiadające kwocie wymagającej zapłaty w przypadku należności krótkoterminowych) pomniejszonego o utworzone odpisy aktualizujące.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka dokonuje wyceny oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z metodologią opisaną w punkcie „Instrumenty finansowe”. Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako pomniejszenie wartości bilansowej należności oraz drugostronnie jako obciążenie wyniku finansowego w odrębnej pozycji *Oczekiwane straty kredytowe*.

Rozliczenia międzyokresowe czynne, to wydatki poniesione na dzień bilansowy, stanowiące koszty przyszłych okresów. Ujęcia w pozycji dokonuje się, jeżeli poniesione koszty dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego. Pozycję rozliczeń międzyokresowych stanowią m.in. ubezpieczenia, gwarancje, VAT rozliczany strukturą, jak również inne koszty spełniające powyższą definicję.

Rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się początkowo w wysokości kwoty zapłaconej. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych mogą następować stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczania powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów.

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Aktywa i zobowiązania kontraktowe powstają na skutek stosowania MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*.

Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a Spółce przysługuje egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Generalnie Spółka rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną.

W przypadku przenoszenia przez Spółkę kontroli w miarę upływu czasu przychody ustala się metodą stopnia zaawansowania. Spółka określa stopień zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie udziału kosztów, poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu, w szacowanych łącznych kosztach umowy. W uzasadnionych charakterem umowy przypadkach Spółka może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod.

Pozycja zobowiązania kontraktowe obejmuje też zaliczki otrzymane od klientów na poczet realizacji umowy.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (handlowe) są zobowiązaniami przypadającymi do zapłaty za dobra lub usługi, które zostały dostarczone lub wykonane oraz zostały zafakturowane lub ich dostarczenie zostało potwierdzone w inny formalny sposób z dostawcą. Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego (faktoringu odwróconego, confirmingu – finansowanie dostaw, itp.) traktowane są jako zobowiązania handlowe.

Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń oraz inne zobowiązania o podobnym charakterze oraz przychody przyszłych okresów.

Zobowiązania handlowe zalicza się do „zobowiązań finansowych” i wycenia zgodnie z polityką przedstawioną w części *Instrumenty finansowe*.

W pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” prezentowane są też „Przychody przyszłych okresów” oraz „Rozliczenia międzyokresowe bierne”

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.

TRANSAKCJE I SALDA W WALUCIE OBCEJ

Transakcje wyrażone w walutach obcych ujmowane są PLN, stosując uproszczenie, przy zastosowaniu średniego kursu ogłoszonego przez Bank Centralny z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji. Pozycje pieniężne aktywów i zobowiązań wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według kursu obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe, wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych, ujmowane są w przychodach lub kosztach finansowych.

Jeżeli transakcja sprzedaży lub zakupu poprzedzona jest odpowiednio otrzymaniem lub uiszczeniem zaliczki w walucie obcej, zaliczka na dzień jej zapłaty ujmowana jest po kursie w dnia poprzedzającego otrzymanie/zapłatę zaliczki. Następnie w momencie ujęcia w rachunku zysków i strat przychodu osiąganego w walucie lub kosztu lub zakupionego składnika aktywów transakcje te ujmowane są po kursie z dnia ujęcia zaliczki, a nie po kursie z dnia, w którym został ujęty przychód lub koszt lub składnik aktywów

Zrealizowane różnice kursowe dotyczące należności, zobowiązań z działalności operacyjnej oraz wymiany walut Spółka ujmuje w przychodach lub kosztach operacyjnych. Niezrealizowane różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej oraz pozostałe zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe ujmuje się

w przychodach lub kosztach finansowych a prezentuje per saldo odpowiednio w pozycji Przychody finansowe lub Koszty finansowe.

Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej, wyceniane według wartości godziwej, są przeliczane według kursu z dnia oszacowania wartości godziwej (w szczególności dla jednostek, które mają walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień szacowania wartości godziwej).

KAPITAŁY WŁASNE

W Sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz Sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym, kapitały własne prezentowane są w następujących odrębnych pozycjach: kapitał podstawowy, pozostałe kapitały rezerwowe, kapitał z sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej, zyski zatrzymane.

Kapitał podstawowy Spółka ujmowany według wartości nominalnej zgodnie z regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych (KSH) oraz jej Statutem.

Kapitał tworzony zgodnie z wymogami KSH nie podlega dystrybucji, ale może zostać przeznaczony na pokrycie strat jednostki.

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne
 - wycenę aktuarialną programów świadczeń pracowniczych

Tworzony jest też kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny nominalnej.

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

W sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych, skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub unieważnienie własnych instrumentów kapitałowych przez Spółka nie powoduje ujęcia w wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym. Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wyksięgowanie wartości akcji własnych w korespondencji z innymi liniami kapitałów np.: kapitał podstawowy, kapitał przeznaczony na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami wspólników/akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia własnych instrumentów kapitałowych.

Zobowiązanie z tyt. uchwalonej wypłaty dywidendy ujmowane jest w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy jako pomniejszenie kapitału własnego.

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

KREDYTY POŻYCZKI, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Zobowiązania finansowe prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w następujących odrębnych pozycjach:

- kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe,
- zobowiązania leasingowe,
- zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych.

Pozycja „Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe” obejmuje zobowiązania z tytułu:

- kredytów i pożyczek,
- obligacji,
- zakupu udziałów, akcji,
- rozrachunków z akcjonariuszami.

Zobowiązania finansowe ujmuje się zgodnie z zasadami opisanymi w części *Instrumenty finansowe*. Zobowiązania handlowe opisane zostały w **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**.

REZERWY

Rezerwy tworzy się w wysokości odpowiadającej szacowanym nakładom niezbędnym do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy. Najbardziej właściwym szacunkiem nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku jest kwota, jaką - zgodnie z racjonalnymi przesłankami - Spółka zapłaciłaby, na dzień bilansowy, wykonując ten obowiązek lub za jaką przeniosłaby ten obowiązek na stronę trzecią.

W przypadku, gdy oczekiwany wpływ zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość rezerwy ustala się poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy procentowej odzwierciedlającej aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego typu zobowiązań. Późniejsze zwiększenie rezerwy wynikające z upływu czasu odzwierciedlające odwrócenie dokonanego dyskontowania ujmuje się w kosztach finansowych.

W kwocie tworzonej rezerwy uwzględnia się również zdarzenia przyszłe, które mogą wpłynąć na wysokość kwoty niezbędnej do wypełnienia przez Spółkę obowiązku, jeżeli istnieją wystarczające i obiektywne dowody na to, że zdarzenia te nastąpią.

Rezerwa na naprawy gwarancyjne

Rezerwę tworzy się w związku z obowiązkami gwarancyjnymi ciążącymi na Spółce wynikającymi z realizowanych usług budowlanych. Wartość rezerwy ustala się na podstawie doświadczenia Spółki w zakresie ilości dokonywanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady rezerwę tworzy się w wysokości od 0,5% do 1,5% przychodów netto wynikających z poszczególnych umów budowlanych a w przypadku budownictwa modułowego rezerwę tworzy się do wysokości 2% - 3% przychodów netto. W uzasadnionych przypadkach, na podstawie decyzji Zarządu, rezerwę tworzy się w indywidualnie ustalonej wysokości, która może odbiegać od wskazanych powyżej ram.

Rezerwa na straty na kontraktach budowlanych

Rezerwa budowlana tworzona jest w przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż koszty bezpośrednio związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody. Przewidywana strata (nadwyżka łącznych szacowanych kosztów nad łącznymi szacowanymi przychodami) obciąża koszty okresu i wykazywana jest w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług.

Rezerwa na sprawy sporne

W przypadku postępowań sądowych przeciwko Spółce dział prawny oraz zewnętrzne kancelarie obsługujące Spółkę w porozumieniu z Zarządem dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi postępowaniami i na tej podstawie podejmowana jest decyzja o konieczności ujęcia rezerwy na sprawy sporne.

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, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

Pozostałe rezerwy

Spółka może tworzyć też rezerwy na badanie sprawozdań finansowych, koszty pozostałe i inne.

Księgowe ujęcie rezerw

Zasadniczo rezerwy drugostronnie ujmuje się w ciężar kosztów bieżącego okresu. Wyjątek stanowi rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego.

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

- zwiększeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na koszty podwykonawców, na naprawy gwarancyjne, budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;

- zwiększeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli dotyczą one pośrednio działalności operacyjnej i finansowej Grupy lub dotyczą one zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów przekazanych do serwisu.

W identyczny sposób podwyższa się wysokość rezerw, jeżeli wzrosło ryzyko wykonania obowiązku.

Wykorzystanie rezerwy następuje w związku z powstaniem zobowiązania, na które była utworzona. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona.

Zamiana rezerwy na zobowiązanie, wobec przekształcenia się przewidywanego ryzyka wykonania obowiązku w pewność, powoduje zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązań.

Rozwiązanie części lub całości niewykorzystanej rezerwy w przypadku zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego jej tworzenie, na dzień, na który okazała się zbędna, polega na zmniejszeniu stanu rezerwy oraz:

- zmniejszeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zmniejszeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli rezerwa dotyczy pośrednio działalności operacyjnej, finansowej lub zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów przekazanych do serwisu.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Spółka zobowiązana jest, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze”, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. Zobowiązanie do wniesienia składek do programu emerytalnego jest ujmowane jako koszt świadczeń pracowniczych obciążający wynik finansowy okresu, w którym pracownicy świadczyli pracę. W układzie rodzajowym powyższe koszty ujmuje się jako ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, za wyjątkiem świadczeń które zostały aktywowane w składnikach rzeczowych aktywów trwałych lub zapasach.

Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe

Pracownicy Spółki uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Świadczenie to klasyfikowane jest jako program określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Rezerwy z powyższych tytułów szacowana jest przez aktuarium metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmuje się w wyniku finansowym lub aktywuje w zapasach, jeżeli zmiany te dotyczą pracowników produkcji.

Pozostałe rezerwy pracownicze

Spółka tworzy rezerwy w wysokości przewidzianych płatności dla pracowników z tytułu krótkoterminowych premii pieniężnych, jeśli Spółka jest prawnie lub zwyczajowo zobowiązana do takich wypłat na podstawie usług świadczonych przez pracowników w przeszłości, a zobowiązanie to może zostać wiarygodnie oszacowane.

W szczególności Spółka tworzy następujące rezerwy z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych:

- 1) rezerwa z tytułu premii i nagród dla pracowników;
- 2) rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
- 3) rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

Rezerwy na premie dla pracowników i Zarządu ujmuje się, gdy:

- jednostka ma aktualny, prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania takich płatności w wyniku spełnienia określonych kryteriów oraz
- możliwy jest wiarygodny szacunek takiej rezerwy. Przykładowo: rezerwa z tytułu premii obiektowych ujmowana jest z chwilą, gdy staje się prawdopodobne, że dany kontrakt zostanie zakończony z sukcesem, a premie obiektywne będą należne pracownikom. W wycenie rezerwy uwzględnia się fakt, iż część pracowników może odejść nie uzyskując prawa do otrzymania płatności.

Podstawę wyliczenia rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów stanowi zestawienie liczby niewykorzystanych, na dzień bilansowy, dni urlopu w przez pracowników. Wysokość rezerwy przypadającej na pracownika ustala się na podstawie iloczynu liczby niewykorzystanych dni urlopu danego pracownika oraz jej/jego dziennego wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS pracodawcy.

Zasadniczo powyższe rezerwy tworzy się w ciężar kosztów okresu. Wyjątek stanowią rezerwy dotyczące pracowników produkcji, które aktywuje się jako koszt wytworzenia zapasu.

PODATEK DOCHODOWY (WRAZ Z PODATKIEM ODRO CZONYM)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy podatkovania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed podatkovaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkovaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkovaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkovania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkovaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy. W przypadku opodatkovanej działalności zagranicznej prowadzonej poprzez, np.: oddział zagraniczny, przedstawicielstwo, na potrzeby kalkulacji podatku odroczonego stosowana jest uproszczona stawka podatkowa odpowiednia dla rezydencji podatkowej Spółki.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Jeśli interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy, kierownictwo w pierwszej kolejności ocenia, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, przyjmuje się do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, uwzględnia się niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka ocenia ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Spółkę. Każdy z segmentów jest zarządzany odrębnie w ramach danej linii produktowej, z uwagi na specyfikę świadczonych usług oraz wytwarzanych wyrobów wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

Segmenty operacyjne wykazuje się odrębnie, jeżeli spełniony zostanie którykolwiek z poniżej wymienionych progów ilościowych:

- wykazywane przychody segmentu (zarówno te generowane ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych jak również w ramach wymiany pomiędzy segmentami) stanowią 10 lub więcej procent łącznych zewnętrznych i wewnętrznych przychodów wszystkich segmentów operacyjnych;
- wykazywany w wartości bezwzględnej zysk lub strata segmentu stanowi 10 lub więcej procent większej z poniższych wartości bezwzględnych: połączonego zysku wszystkich segmentów operacyjnych, które nie wykazały straty; oraz połączonej straty wszystkich segmentów, operacyjnych, które wykazały stratę;
- aktywa przypisane do segmentu stanowią 10 lub więcej procent ogółu aktywów.

Jeżeli łączne przychody zewnętrzne, które można przyporządkować do segmentów operacyjnych, stanowią mniej niż 75 procent przychodów Spółki, wówczas wyodrębnia się dodatkowe segmenty objęte obowiązkiem sprawozdawczym, nawet jeśli nie osiągają one 10 procentowych progów określonych powyżej. Powyższe podejście stosuje się aż do momentu, kiedy przychody z segmentów objętych obowiązkiem sprawozdawczym osiągną wymagany próg.

Dane na temat przychodów, kosztów, aktywów i zobowiązań segmentów prezentuje się zgodnie z informacjami przedstawianymi regularnie kluczowemu decydentowi operacyjnemu.

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

Aktywa Spółki, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych. Do najistotniejszych aktywów nieujmowanych w ramach segmentów operacyjnych należą: aktywa z tytułu podatku dochodowego i należności z tytułu podatków, środki pieniężne.

PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Spółki, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Spółka dokonuje analizy czy działa jako zleceniobiorca czy agent.

Identyfikacja umowy z klientem

Spółka ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zatwierdziły ją i są zobowiązane do wypełnienia wynikających z niej obowiązków;
- jednostki są w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- jednostki mogą zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają być przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną, tzn. oczekuje się zmiany ryzyka, momentu realizacji lub kwoty przyszłych przepływów pieniężnych w wyniku zawarcia umowy;
- jest prawdopodobne, że jednostka otrzyma wynagrodzenie, do którego będzie uprawniona w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W zakresie portfela umów o podobnych cechach Spółka dokonują oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikują jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Spółka stosuje następujące kryteria przy wyodrębnianiu grup dóbr: wg kategorii klientów – publiczny i prywatny oraz wg kategorii ceny – ryczałt i kosztorys.

Określenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży, opłaty paliwowej, akcyzy).

Przy ustalaniu ceny transakcji Spółka bierze pod uwagę wszystkie poniższe czynniki:

- zmienne wynagrodzenie
- warunki ograniczające ujęcie zmiennych elementów wynagrodzenia
- istnienie znaczącego elementu finansowania
- wynagrodzenie w formie niepieniężnej
- wynagrodzenie płacone nabywcą.

Co do zasady ceny są stałe, wynikają z zawartych umów i mogą podlegać zmianie na skutek uzgodnień z klientem. Elementem zmiennym są ewentualne kary.

Uznaje się, że w przypadku świadczenia usług budowlanych przez Spółkę zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodów w momencie spełniania (lub w trakcie spełniania) zobowiązań do wykonania świadczenia

Zobowiązania do spełnienia świadczenia może być spełnione w miarę upływu czasu lub w określonym momencie. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienie istotnych ryzyk na klienta w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia. W pozostałej działalności za moment spełnienia świadczenia uznaje się moment wystawienia faktury.

Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a Spółce przysługuje egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Generalnie Spółka rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną.

W przypadku przenoszenia przez Spółkę kontroli w miarę upływu czasu przychody ustala się metodą stopnia zaawansowania. Spółka określa stopień zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie udziału kosztów, poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu, w szacowanych łącznych kosztach umowy. W uzasadnionych charakterem umowy przypadkach Spółka może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod.

Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku umowy wówczas przychody ujmuje się do wysokości poniesionych kosztów, co do których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, przy czym koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka łącznych szacowanych kosztów nad łącznymi

szacowanymi przychodami) obciąża koszty okresu i wykazywana jest w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług.

W sytuacji, kiedy wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu przekracza przychody zafakturowane powstaje różnica ujemna w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje aktywa w pozycji *Aktywa kontraktowe*. Natomiast jeżeli wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu jest niższa niż przychody zafakturowane powstaje różnica ujemna w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje zobowiązanie w pozycji *Zobowiązania kontraktowe*.

W rachunku zysków i strat Spółka wykazuje przychody w pozycji *Przychody z umów z klientami*.

Do produktów i usług sprzedawanych przez Spółkę zalicza się w szczególności: sprzedaż usług budowlanych, sprzedaż związaną z budownictwem modułowym, sprzedaż usług pozostałych. Jednocześnie jako zmniejszenie przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług ujemna się naliczone przez odbiorców usług Spółce w trakcie realizacji projektu kary i odszkodowania.

W przychodach ze sprzedaży ujemna się też zrealizowane różnice kursowe dotyczące transakcji z odbiorcami oraz wynik realizacji instrumentów pochodnych, jeżeli pozycja zabezpieczana miała wpływ na przychody ze sprzedaży, a także dyskonto należności z tytułu kaucji.

POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują koszty i przychody, przychody związane w sposób pośredni z działalnością operacyjną jednostki, w szczególności przychody i koszty związane z:

- utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących dotyczących wartości rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, instrumentów kapitałowych, środków pieniężnych oraz zapasów innych niż w działalności developerskiej
- zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych;
- utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw ujmowanych w kosztach wytworzenia, kosztach sprzedaży lub kosztach zarządu;
- otrzymanymi lub naliczonymi karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu oraz poniesionymi i otrzymanymi kosztami sądowymi;
- z tytułu obciążeń karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu;
- przychodami z tytułu kaucji gwarancyjnych;
- przychodami z leasingu operacyjnego oraz wynikiem na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych będących przedmiotem leasingu zwrotnego o charakterze leasingu operacyjnego;
- zyskami lub stratami powstałymi w związku z przekwalifikowaniem nieruchomości inwestycyjnych z / do zapasów;
- otrzymane dotacje do przychodów oraz kosztów;
- kosztami składek członkowskich;
- zyskiem powstałym na okazijnym nabyciu;
- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- aktualizacją wartości aktywów;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Spółki.

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Przychody i koszty finansowe obejmują przede wszystkim pozycje przychodów i kosztów związanych z finansowaniem działalności Spółki.

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Spółki obejmują w szczególności:

- zyski z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach związanych z finansowaniem działalności (pożyczki, kredyty, obligacje, leasing itp.);
- zyski z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- odsetki od należności, udzielonych pożyczek oraz od środków zgromadzonych w formie lokat bankowych;

- zyski z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych rozrachunków;
- przychody z tytułu odwijania oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta należności;
- przychody z wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;
- zyski z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na przychody finansowe;
- nieefektywną część zysków związanych z instrumentami zabezpieczającymi.

Koszty finansowe związane z finansowaniem działalności Spółki, obejmują w szczególności:

- odsetki od kredytu bankowego w rachunku bieżącym;
- odsetki od krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek, kredytów, dłużnych instrumentów finansowych i innych źródeł finansowania;
- odwijanie oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta od zobowiązań długoterminowych;
- straty z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach będących źródłem finansowania działalności Spółki;
- straty z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- straty z realizacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;
- straty z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na koszty finansowe;
- nieefektywną część strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi;
- koszty emisji obligacji finansujących działalność Spółki (koszty te stanowią element kosztu odsetkowego naliczonego przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej).

Oczekiwane straty kredytowe obejmują:

- przychody i koszty związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących należności, kaucji, aktywów kontraktowych i pożyczek.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią, zgodnie z którą wynik brutto koryguje się o skutki transakcji niepieniężnych lub płatności pieniężnych nie dotyczących działalności operacyjnej oraz o pozycje przychodów i kosztów związanych z przepływami pieniężnymi z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Spółka klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, gdyż wynikają one głównie z inwestycji podjętych przez Spółkę. Odsetki zapłacone wykazuje się natomiast w działalności finansowej, gdyż stanowią one w szczególności element kosztu finansowania.

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w odrębnej pozycji, ujawnia się wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w stosunku do których Spółka posiada ograniczone prawo dysponowania. Są to co do zasady środki gromadzone na rachunkach VAT do split payment.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Spółka posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności;
- aktywa kontraktowe;
- pożyczki udzielone;
- kaucje z tytułu umów (tj. kaucje zatrzymane przez odbiorców usług budowlanych)
- instrumenty pochodne;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;

Spółka ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

W momencie początkowego ujęcia wszystkie instrumenty finansowe wyceniane są w wartości godziwej. W przypadku aktywów finansowych, które po dacie początkowego ujęcia nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, początkowa wartość godziwa podlega korekcie o koszty transakcyjne, które są bezpośrednio przypisane do nabycia.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Spółka klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Spółka dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Spółce w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Zmiany wartości godziwej tych aktywów, z wyjątkiem odsetek, różnic kursowych oraz efektów utraty wartości, które to ujmuje się bezpośrednio w wyniku, ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Spółka może zaliczać aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Utrata wartości

Aktywo finansowe utraciło wartość z uwagi na ryzyko kredytowe, gdy wystąpiło jedno lub więcej zdarzeń, które mają niekorzystny wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne z tego aktywa finansowego. Za obiektywne dowody na utratę wartości aktywa finansowego z uwagi na ryzyko kredytowe uznaje się:

- znaczące trudności finansowe po stronie emitenta/odbiorcy
- znaczące naruszenie warunków umowy, np. zwlekanie z zapłatą lub brak spłat odsetek lub kapitału
- przyznanie pożyczkobiorcy/odbiorcy przez Grupę, ze względów związanych z trudnościami finansowymi pożyczkobiorcy, udogodnienia, którego pożyczkodawca w innym przypadku nie brałby pod uwagę
- wysokie prawdopodobieństwo, że pożyczkobiorca/odbiorca/emitent ogłosi upadłość lub przystąpi do innego rodzaju reorganizacji finansowej
- zanik aktywnego rynku na dany składnik aktywów finansowych, ze względu na trudną sytuację finansową
- zakup lub powstanie aktywa finansowego z dużym dyskontem świadczącym o poniesieniu strat kredytowych.

Pojedyncze oddzielne zdarzenie nie musi jeszcze świadczyć o utracie wartości aktywów, każdy przypadek jest analizowany indywidualnie.

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucji z tytułu umów z klientami Spółka stosuje dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Model wykorzystuje dane o fakturach wystawionych w ciągu 2-5 lat przed datą analizy w celu stworzenia macierzy odpisów, która ustala współczynniki niewypłacalności zobowiązania dla określonych opóźnień płatności, tj. okresów przeterminowania. Współczynniki niewypłacalności zobowiązania użyte są następnie do obliczenia oczekiwanych strat kredytowych dla całego jednorodnego portfela należności.

Z uwzględnieniem powyższej metodologii kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych wartość należności aktualizowana może być też indywidualnie, w szczególności w odniesieniu do:

- należności od kontrahentów postawionych w stan likwidacji lub upadłości,
- należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a wg oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności umownej jest obciążona znaczącym ryzykiem.

W wyniku indywidualnej analizy, gdy mimo znaczącego przeterminowania należności Spółka posiada wiarygodną deklarację płatności kontrahenta, utworzenie odpisu może być wstrzymane.

Spółka szacuje też oczekiwane straty kredytowe dotyczące aktywów kontraktowych, przy zastosowaniu współczynnika niewypłacalności obliczonego dla należności z pierwszego przedziału przeterminowania.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne zobowiązania finansowe
- zobowiązania z tytułu leasingu
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
- kaucje z tytułu umów z klientami
- zobowiązania kontraktowe
- pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień nabycia Spółka wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Wycena zobowiązań finansowych dotycząca instrumentu zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

Zaprzestaje się ujmować zobowiązanie finansowe wtedy i tylko wtedy, gdy zobowiązanie wygaśnie to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaśnięcie terminu jego dochodzenia.

RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółka stosując instrumenty pochodne w celu zabezpieczenia przed ryzykiem zmienności kursów walutowych dotyczących transakcji rozliczanych w walutach obcych.

Instrumenty pochodne głównie opcje czy kontrakty terminowe typu forward, mają na celu zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych.

Kryteria zastosowania rachunkowości zabezpieczeń

W odniesieniu do tych instrumentów pochodnych można zastosować zasady rachunkowości zabezpieczeń tylko w przypadku spełnienia wszystkich warunków stosowania rachunkowości zabezpieczeń, tj.:

- w momencie ustanowienia zabezpieczenia sporządzono sformalizowaną dokumentację powiązania zabezpieczającego, w której określono przyjęty cel zarządzania ryzykiem oraz strategię zabezpieczania. W dokumentacji wyznaczono instrument zabezpieczający, który zabezpiecza daną pozycję lub transakcję oraz określa rodzaj ryzyka, przed którym się zabezpiecza. Spółka określa sposób, w jaki oceniana będzie efektywność instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zmian przepływów środków pieniężnych z tytułu zabezpieczanej transakcji, w zakresie ograniczenia ryzyka, przed którym Spółka się zabezpiecza;
- przewiduje się, że zabezpieczenie będzie odznaczało się wysoką skutecznością w równoważeniu zmian przepływów środków pieniężnych, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem, dotyczącą tego konkretnego powiązania zabezpieczającego;
- w przypadku rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych dotyczy planowanej transakcji, która jest wysoce prawdopodobna oraz jest narażona na ryzyko zmian przepływów środków pieniężnych wpływających na poziom wyniku finansowego;
- efektywność zabezpieczenia można wiarygodnie ocenić, tj. można wiarygodnie wycenić wartość godziwą zabezpieczanej pozycji lub przepływy środków pieniężnych z niej pochodzące oraz wartość godziwą instrumentu zabezpieczającego;
- zabezpieczenie jest na bieżąco weryfikowane i stwierdza się jego wysoką efektywność we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zabezpieczenie zostało ustanowione.

Jeżeli powyższe warunki nie zostały spełnione to instrument pochodny podlega zasadom wyceny stosowanym dla aktywów finansowych wycenianych przez wynik finansowy.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Jest to zabezpieczenie przed ryzykiem zmienności przepływów pieniężnych, które (i) można przypisać konkretnemu rodzajowi ryzyka związanemu z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją i które (ii) może wpływać na wynik finansowy.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmowane jest w następujący sposób:

- część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, które stanowią efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach i wykazuje w kapitale z aktualizacji wyceny, zaś nieefektywną część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji *Przychody finansowe* lub *Koszty*

finansowe;

- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w pozostałych całkowitych dochodach (efektywne zabezpieczenie), przenosi się do wyniku finansowego w tym samym okresie, albo w okresach, w których zabezpieczane przepływy mają wpływ na wynik finansowy i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej;
- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, kwoty odniesione bezpośrednio do pozostałych całkowitych dochodów (efektywne zabezpieczenie) ujmuje się w wyniku finansowym w tym samym okresie lub okresach, w których nabyte aktywa lub przejęte zobowiązania wywierają wpływ na wynik okresu i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej.

SUBIEKTYWNE OCENY ZARZĄDU ORAZ NIEPEWNOŚĆ

Przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla jednostkowego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, czy okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Ujmowanie przychodów z umów z klientami

Spółka w przypadku umów o budowę rozpoznaje przychody w trakcie spełniania, z zastosowaniem metody udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia (metoda oparta na nakładach). Metoda wyceny została opisana w punkcie „Przychody z umów z klientami”

Podstawowym elementem umożliwiającym wycenę przychodów ze sprzedaży są budżety poszczególnych kontraktów. Budżety podlegają cyklicznemu, formalnemu procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku zaistnienia zdarzeń pomiędzy oficjalnymi rewizjami budżetu, które w istotny sposób wpływają na wynik kontraktu wartość całkowitych przychodów lub kosztów kontraktu może zostać zaktualizowana wcześniej.

Mimo dokonywanych wg najlepszej wiedzy cyklicznych rewizji budżety będące podstawą rozpoznania przychodów mogą się istotnie różnić od założeń budżetowych ustalanych po dniu bilansowym, czy też rzeczywistej realizacji.

Rezerwy

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych Spółka jest zobowiązana do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Zasady tworzenia tych rezerw zostały opisane w punkcie Zasady rachunkowości - „Rezerwy”. Na kontraktach budowlanych wysokość rezerw na koszty napraw gwarancyjnych jest związana z poszczególnymi segmentami budownictwa i wynosi od 0,5% do 3,0% przychodów z danego kontraktu. Wartości te podlegają jednak indywidualnej analizie i mogą ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach.

Pomimo, że ustalając zasady wyliczenia rezerw na naprawy gwarancyjne Spółka wykorzystuje swoją najlepszą na ten moment wiedzę, rzeczywiste koszty usuwania wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji mogą znacząco różnić się od zakładanych.

Rezerwy na usługi podwykonawców(niezafakturowane usługi)

Spółka realizuje większość kontraktów budowlanych 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 pewna część wykonanych, ale niepotwierdzonych i niezafakturowanych prac przez podwykonawców, które Spółka ujmuje jako koszty zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne na podstawie fizycznego obmiaru wykonanych robót i mogą się różnić od wartości określonej w formalnym procesie odbioru.

Podatek dochodowy bieżący, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

W Polsce i w innych krajach na obszarze których działa Spółka obowiązują liczne regulacje dotyczące podatków, ceł, składek na ubezpieczenia społeczne, przepisów dewizowych. Regulacje te, zwłaszcza w Polsce, podlegają częstym zmianom, co powoduje występowanie w nich niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i podatnikami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu-dziesięciu lat. Organy kontrolne uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji wraz z odsetkami karnymi. Istnieje ryzyko, że te organy zajmą odmienne niż Spółka stanowisko w zakresie interpretacji przepisów, co mogłoby mieć znaczący wpływ na zobowiązania podatkowe.

Rezerwy na sprawy sądowe, kary i odszkodowania , odpisy aktualizujące należności

Zarząd Spółki dokonuje szczegółowych analiz ryzyk wynikających z prowadzonych postępowań sądowych przeciwko Spółce i z powództwa Spółki oraz zgłaszanych roszczeń i na tej podstawie podejmuje decyzje o ewentualnym ujęciu i wysokości rezerw oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących aktywów finansowych. Sposób ustalania oczekiwanych strat kredytowych został opisany w punkcie Zasady rachunkowości – Instrumenty finansowe - Utrata wartości. Oszacowanie ryzyk może się znacząco różnić się od rozstrzygnięcia sporów.

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR

	Stan na dzień 31.12.2023		stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*		stan na dzień 01.01.2022 przekształcone*	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	348 209 716,15	80 085 031,31	388 858 966,53	82 914 127,50	355 453 706,20	77 282 625,17
Aktywa obrotowe	804 144 071,74	184 945 738,67	763 809 284,30	162 862 595,00	501 728 766,59	109 085 699,57
Aktywa razem	1 152 353 787,89	265 030 769,98	1 152 668 250,83	245 776 722,50	857 182 472,79	186 368 324,74
Kapitał własny	45 726 242,19	10 516 615,04	212 088 699,05	45 222 435,25	203 808 003,21	44 311 867,47
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 106 627 545,70	254 514 154,94	940 579 551,78	200 554 287,25	653 374 469,58	142 056 457,27
Pasywa razem	1 152 353 787,89	265 030 769,98	1 152 668 250,83	245 776 722,50	857 182 472,79	186 368 324,74

*nota 6.27

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2023 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2022 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 01 stycznia 2022 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

	01.01.-31.12.2023 r.		01.01.-31.12.2022 r. przekształcone*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	2 046 036 686,04	451 823 312,00	1 855 769 272,70	395 829 889,87
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 130 395 918,95	470 452 238,97	1 778 974 463,66	379 449 792,82
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-84 359 232,91	-18 628 926,97	76 794 809,04	16 380 097,06
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-174 869 806,81	-38 616 245,65	32 575 049,08	6 948 157,98
Zysk (strata) brutto	-194 954 628,10	-43 051 547,59	25 358 041,31	5 408 792,38
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-164 309 001,18	-36 284 118,27	20 203 204,50	4 309 281,51
Zysk (strata) netto ogółem	-164 309 001,18	-36 284 118,27	20 203 204,50	4 309 281,51
Całkowite dochody z działalności kontynuowanej	-161 552 417,38	-35 675 385,87	21 373 860,00	4 558 978,73
Całkowite dochody ogółem	-161 552 417,38	-35 675 385,87	21 373 860,00	4 558 978,73

*nota 6.27

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku, 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 4,5284 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, 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 4,6883 PLN/EUR.

3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

	01.01.-31.12.2023 r.		01.01.-31.12.2022 r. przekształcone*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	123 344 083,02	27 237 894,85	-10 045 282,83	-2 142 628,00
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-11 806 239,03	-2 607 154,63	12 959 695,69	2 764 263,31
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-17 788 712,79	-3 928 255,63	-36 008 173,50	-7 680 432,89
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	93 749 131,20	20 702 484,59	-33 093 760,64	-7 058 797,57
E. Różnice kursowe	-25 604,51	-5 654,21	-34 140,18	-7 282,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	75 981 074,31	16 201 000,94	109 108 975,13	23 722 436,65
G. Środki pieniężne na koniec okresu	169 704 601,00	39 030 497,01	75 981 074,31	16 201 000,94

*nota 6.27

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01 stycznia 2023 roku - 31 grudnia 2023 roku, przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5284 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01 stycznia 2022 roku – 31 grudnia 2022 roku, przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6883 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Spółka może zawierać kontrakty denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W takich przypadkach 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.

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 2024 roku, na podstawie aktualnego portfela zleceń, Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 27,9 mln EUR (w roku 2023 było to 20,1 mln EUR).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/KAPITAŁ ROKU 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/KAPITAŁ ROKU 2022
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 4 519 800 PLN	+ 3 262 680 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 4 519 800 PLN	- 3 262 680 PLN

Niektóre z pozycji aktywów i pasywów Spółki wyrażone są w walucie obcej, a następnie przeliczone na złoty polski według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu wyceny. Wartość bilansowa aktywów oraz pasywów Spółki o istotnej wartości określona w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

Aktywa	31.12.2023	31.12.2022
EUR	4 580 505,38	13 382 746,26
- zapasy	-	73 472,49
- należności	3 989 074,82	13 285 408,99
- środki pieniężne	591 430,56	23 864,78
NOK	6 036 472,37	7 901 060,70
- zapasy	-	101 068,52
- należności (w tym udzielone pożyczki)	5 445 747,41	6 790 537,31
- środki pieniężne	590 724,96	1 009 454,87
SEK	1 515 401,42	37 357 168,69
- zapasy	-	859 986,93
- należności	399 926,15	36 358 628,43
- środki pieniężne	1 115 475,27	138 553,33
Pasywa	31.12.2023	31.12.2022
EUR	1 840 251,99	791 221,03
- zobowiązania	1 840 251,99	791 221,03
NOK	1 749 923,04	2 450 131,88
- zobowiązania	1 749 923,04	2 450 131,88
SEK	1 730 011,75	3 281,00
- zobowiązania	1 730 011,75	3 281,00

Biorąc pod uwagę powyższe wartości aktywów i pasywów Spółki wyrażonych w walutach obcych, wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany kursów walut prezentuje się następująco:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/KAPITAŁ ROKU 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/KAPITAŁ ROKU 2022
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 443 921 PLN	+ 2 039 827 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	- 8 692 PLN	+ 1 512 832 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 173 605 PLN	+ 220 763 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 443 921 PLN	+ 2 039 827 PLN
	- 0,05 PLN/SEK	+ 8 692 PLN	+ 1 512 832 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	- 173 605 PLN	+ 220 763 PLN

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym Spółka zawiera transakcje pochodne. 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 2023 roku wynosiła 27,5 mln EUR (na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 3,7 mln EUR).

Mając na uwadze powyższe wartości kontraktów terminowych, wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany kursów walut (przekładające się na zmianę wartości kontraktów terminowych) prezentuje się następująco:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/KAPITAŁ ROKU 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/KAPITAŁ ROKU 2022
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	- 4 455 000 PLN	- 599 886 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	+ 4 455 000 PLN	+ 599 886 PLN

Podsumowując zmiany wartości przyszłych przychodów, zmiany wartości aktywów i pasywów oraz zmiany wartości instrumentów zabezpieczających w związku ze zmianą kursów walutowych, łączną wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany kursów walutowych przedstawia poniższa tabela:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/KAPITAŁ ROKU 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/KAPITAŁ ROKU 2022
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 508 721 PLN	+ 4 702 621 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	- 8 692 PLN	+ 1 512 832 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 173 605 PLN	+ 220 763 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 508 721 PLN	- 4 702 621 PLN
	- 0,05 PLN/SEK	+ 8 692 PLN	- 1 512 832 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	- 173 605 PLN	- 220 763 PLN

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Spółkę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej (opartej na WIBOR w przypadku transakcji wyrażonych w PLN lub na EURIBOR w przypadku części leasingów) co naraża Spółkę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Spółki (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego oraz specjalistycznych maszyn drogowych).

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.

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały decydującego wpływu na wyniki roku 2024 niemniej obecny ich poziom istotnie wpływa na wielkość kosztów finansowych. Spółka na bieżąco analizuje potencjalne zmiany stóp procentowych tworząc odpowiednie scenariusze. Wszystkie zobowiązania oprocentowane na dzień 31.12.2023 roku wynoszą w Spółce 17,0% sumy bilansowej (14,2% przed rokiem) i do końca roku 2024 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie jednostka udziela pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR 6M lub 3M powiększone o stosowną marżę (w przypadku pożyczek w Polsce). Pożyczki te również narażone są na zmianę stóp procentowych. W przypadku pożyczek udzielanych w Norwegii spółkom stowarzyszonym oprocentowanie jest stałe (uzależnione od stopy NIBOR w dniu podpisania pożyczki), w związku z czym pożyczki te nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Wielkości oprocentowanych pasywów i aktywów narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych przedstawia poniższe zestawienie:

	31.12.2023	31.12.2022 przekształcone*
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	90 441 598	118 836 145
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	195 851 616	155 557 313
Środki pieniężne	169 704 601	107 168 015

*nota 6.27

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 31.12.2021 roku na poziomie -2 / +2 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -1 / +1 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2023	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2022
Udzielone pożyczki	+/- 200 pb	+/- 1 465 154	+/- 1 574 340
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	+/- 200 pb	+/- 3 172 796	+/- 2 610 501
Środki pieniężne	+/- 100 pb	+/- 1 374 607	+/- 599 054

Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Spółki, które są narażone na ryzyko kredytowe są przede wszystkim środki pieniężne przechowywane na rachunkach lub lokatach bankowych, pożyczki udzielone podmiotom zewnętrznym a także należności z tytułu dostaw i usług.

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Spółka podejmuje współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym. Jednocześnie Dział Finansowy Spółki podejmuje działania w celu rozproszenia środków pieniężnych w taki sposób, aby znaczna ich ilość nie było ulokowana tylko w jednej instytucji finansowej. Środki pieniężne na rachunki bankowe prowadzone poza granicami Polski wysyłane są tylko w takiej wysokości, aby zabezpieczyć najbliższe płatności, które realizowane są z tych rachunków.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wszystkie pożyczki udzielone były podmiotom zależnym lub stowarzyszonym. Spółka udzielając ewentualnych pożyczek podmiotom zewnętrznym kieruje się generalną zasadą, że mogą one być udzielone wyłącznie w związku z projektami realizowanymi przez Spółkę, gdy projekty te posiadają zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki miały przynajmniej 100% pokrycie w ustanowionych zabezpieczeniach.

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. 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. Nie jest jednak wykluczone,

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

Określając ryzyko związane z utratą wartości należności od kontrahentów (należności handlowe powiększone oraz zatrzymane przez inwestorów kaucje) Spółka posługuje się modelem do szacowania oczekiwanych strat kredytowych. Model wykorzystuje dane historyczne w zakresie rotowania należności między poszczególnymi koszykami ich przeterminowania. Na tej podstawie określone jest prawdopodobieństwo niespłacenia należności dla każdego koszyka. Iloczyn tak wyliczonego prawdopodobieństwa oraz wolumenu należności z danego koszyka określa oczekiwaną stratę kredytową dla każdego z koszyków.

Dane dotyczące oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31 grudnia 2023 roku prezentuje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	243 594 012	42 139 933	1 798 930	6 452 564	12 292 287	49 738 925	356 016 652
Oczekiwana stopa straty	0,04%	1,94%	8,58%	5,44%	17,52%	100,00%	14,98%
Oczekiwana strata	102 133	818 972	154 280	351 068	2 153 987	49 738 925	53 319 364
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	22 139 160	42 388	-	581 181	3 324 303	6 674 448	32 761 481
Oczekiwana stopa straty	0,24%	0,28%	-	0,05%	4,40%	100,00%	20,98%
Oczekiwana strata	53 110	121	-	273	146 103	6 674 448	6 874 055
Aktywa kontraktowe	154 021 123	-	-	-	-	-	154 021 123
Oczekiwana stopa straty	0,05%	-	-	-	-	-	0,05%
Oczekiwana strata	77 011	-	-	-	-	-	77 011
Oczekiwana strata łącznie	232 253	819 093	154 280	351 340	2 300 090	56 413 373	60 270 430

Ryzyko kredytowe dotyczące pożyczek kształtuje się na poziomie 2-go stopnia w wysokości 1 684 994,71 zł., 3 - go stopnia w wysokości 427 976,29 zł. modelu oczekiwanych strat kredytowych.

Dane porównawcze za rok 2022 przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	202 496 686	46 777 366	8 441 916	2 707 883	12 147 654	43 459 139	316 030 644
Oczekiwana stopa straty	0,05%	0,83%	8,28%	17,33%	8,24%	100,00%	14,59%
Oczekiwana strata	105 351	388 597	698 946	469 301	1 000 433	43 459 139	46 121 765
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	32 018 433	4 562 338	1 842 383	1 907 283	3 149 007	2 790 675	46 270 119
Oczekiwana stopa straty	0,16%	0,75%	0,38%	12,96%	0,25%	100,00%	6,78%
Oczekiwana strata	51 143	34 042	6 926	247 137	8 005	2 790 675	3 137 928
Aktywa kontraktowe	235 082 312	-	-	-	-	-	235 082 312
Oczekiwana stopa straty	0,06%	-	-	-	-	-	0,06%
Oczekiwana strata	142 624	-	-	-	-	-	142 624
Oczekiwana strata łącznie	299 118	422 639	705 871	716 438	1 008 437	46 249 814	49 402 317

W 2023 roku Spółka spisała należności o łącznej wartości 517 177,50 PLN. W roku 2022 było to 60 994,20 PLN.

Ekspozycję na maksymalne ryzyko kredytowe Spółki przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2023	31.12.2022 przekształcone*
	PLN	PLN
Środki pieniężne	169 704 601	73 957 326
Należności od kontrahentów	406 912 923	393 805 353
Pożyczki udzielone	90 441 598	97 181 491
Razem	667 059 122	564 944 171

*nota 6.27

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Spółka stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2023 na rachunkach bankowych Spółki zgromadzonych było 169,7 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Spółki. Odpowiednie służby w Spółce prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2023r. Spółka posiadała dostępne (w całości niewykorzystane) limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP SA w wysokości 10 mln zł ważny do listopada 2024 roku,
- BNP Paribas Bank Polska SA w wysokości 20 mln PLN ważny do stycznia 2024 roku,
- Santander Bank Polska SA w wysokości 18 mln PLN ważny do października 2024 roku,
- mBank SA w wysokości 10 mln PLN ważny do lutego 2024 roku,
- BGK w kwocie 30 mln zł ważny do lutego 2024 roku,
- ING Bank Śląski SA w kwocie 5 mln PLN ważny do czerwca 2024 roku,
- Pekao SA w kwocie 10 mln zł ważny do stycznia 2025 roku.

Spółka nie obawia się utraty dostępności do finansowania mimo tego że 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).

Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do niezbędnego finansowania. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych lub drogowych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych a nie w postaci zatrzymanej przez inwestorów gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Spółki do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Spółki do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka posiadała takie limity w łącznej wysokości 1 385,9 mln zł, z których 36,7% tj. 509 mln zł było niewykorzystane. Jednocześnie w umowach z podwykonawcami, w miarę możliwości, tworzy się zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

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 SA (większościowe udziały w spółkach należą do Unibep SA, lub do spółki córki: Unidevelopment SA), 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 138 mln zł. oraz z datą wykupu przypadającą na październik 2026r. r.

Wiekowanie niezdyktowanych zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	Razem
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	231 517 290	142 826 542	4 387 769	-	378 731 601
- kaucje z tyt. umów z klientem	43 986 374	4 976 765	14 596 622	74 498 340	138 058 100
- zobowiązania z tyt. leasingów	861 170	1 722 339	7 750 526	22 286 856	32 620 891
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	790 105	1 562 192	6 828 113	4 641 963	13 822 372
- zobowiązania z tyt. obligacji	-	-	14 007 941	166 056 083	180 064 024
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp..)	-	1 439 470	130 864 508	822 734 796	955 038 775
Razem	277 154 938	152 527 308	178 435 480	1 090 218 037	1 698 335 763

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby 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 dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2022 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 (PLN)

	31.12.2023	31.12.2022 przekształcone*
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	195 851 616,00	161 142 025,01
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	642 586 256,91	552 338 121,51
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	169 704 601,00	73 957 325,75
Zadłużenie netto	668 733 271,91	639 522 820,77
Kapitał własny	45 726 242,19	210 718 827,07
Kapitał i zadłużenie netto	714 459 514,10	850 241 647,84
Wskaźnik dźwigni	93,60%	75,22%

5. Instrumenty finansowe

WARTOŚĆ BILANSOWA

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

Stan na dzień 31.12.2023 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	25 887 425,90	-	-112 444 260,31	-	-86 556 834,41
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	302 711 812,52	-	-	-	302 711 812,52
Pożyczki udzielone	90 441 598,26	-	-	-	90 441 598,26
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	3 609 592,33	-	3 922 903,05	7 532 495,38
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	169 704 601,00	-	-	-	169 704 601,00
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-195 851 616,00	-	-195 851 616,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-332 702 585,26	-	-332 702 585,26
	588 745 437,68	3 609 592,33	-640 998 461,57	3 922 903,05	-44 720 528,51

**z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2022 r. przekształcone*

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	43 132 191,42	-	-103 028 632,02	-	-59 896 440,60
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe**	276 179 526,85	-	-	-	276 179 526,85
Pożyczki udzielone	97 181 491,49	-	-	-	97 181 491,49
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	782 164,85	-	-355 199,80	426 965,05
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	75 981 074,31	-	-	-	75 981 074,31
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-171 780 407,77	-	-171 780 407,77
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-293 703 540,10	-	-293 703 540,10
	492 474 284,07	782 164,85	-568 512 579,89	-355 199,80	-75 611 330,77

*nota 6.27

**z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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.

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

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Razem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	12 802 835,66	-17 061 158,19	-4 258 322,53
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	4 305 230,85	1 366 488,96	5 671 719,81
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-10 213 585,97	-	-10 213 585,97
Razem	6 894 480,54	-15 694 669,23	-8 800 188,69

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -6 448 970,12
- kaucje z tytułu umów z klientami -3 764 615,85

Stan na dzień 31.12.2022 r. przekształcone*

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Razem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	4 342 141,56	-6 344 169,76	-2 002 028,20
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	675 817,80	-696 806,09	-20 988,29
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) **	-6 231 406,37	-	-6 231 406,37
Razem	-1 213 447,01	-7 040 975,85	-8 254 422,86

*nota 6.27

** - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -4 461 906,23
- kaucje z tytułu umów z klientami -1 769 500,14

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	7 532 495,38	-	7 532 495,38
Razem	-	7 532 495,38	-	7 532 495,38

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	426 965,05	-	426 965,05
Razem	-	426 965,05	-	426 965,05

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	7 532 495,38	426 965,05
Razem	7 532 495,38	426 965,05

*nota 6.27

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych nie wystąpiły.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 27,5 mln EURO (na dzień 31 grudnia 2022 roku 3,7 mln EURO).

Okresy spodziewanych rozliczeń związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela:

Zabezpieczona waluta/termin	IIIQ 2024	IIQ 2025	Razem
EUR	12 470 630,00	15 000 000,00	27 470 630,00

Terminowy kurs EUR (średni) 4,7517

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u i transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
poniżej 1 roku	3 434 047,77	426 965,05
od 1 do 3 lat	4 098 447,61	-
od 3 do 5 lat	-	-
Razem	7 532 495,38	426 965,05

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u i transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązania z tytułu Forward-u i transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Wpływ instrumentów pochodnych i transakcji zabezpieczających na pozycje sprawozdania z wyniku oraz na sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawiono poniżej:

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	1 832 980,37	734 682,80
Przychody i koszty finansowe:	2 827 427,48	-1 635 059,10
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	2 827 427,48	-1 635 059,10
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	4 660 407,85	-900 376,30
Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów		
Wpływ transakcji zabezpieczających:	4 278 102,80	821 739,50
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	7 261 450,79	-7 613 610,70
Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-2 983 347,99	8 435 350,20
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	8 938 510,65	-78 636,80

6. Noty do sprawozdania finansowego

6.1. Środki trwałe

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Środki trwałe własne	32 199 152,69	34 037 574,20
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	45 480 166,21	46 040 229,30
Środki trwałe razem	77 679 318,90	80 077 803,50

*nota 6.27

Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Grunty	6 116 983,61	6 203 975,45
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	18 048 874,15	19 169 963,54
Urządzenia techniczne i maszyny	6 075 634,31	6 857 623,22
Środki transportu	317 120,66	310 507,88
Inne środki trwałe	1 444 085,87	1 250 601,92
Środki trwałe w budowie	196 454,09	244 902,19
Środki trwałe własne	32 199 152,69	34 037 574,20

*nota 6.27

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Grunty	2 836 371,16	2 654 900,80
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	6 799 196,87	6 979 536,59
Urządzenia techniczne i maszyny	15 021 187,31	15 227 466,61
Środki transportu	19 780 572,91	19 808 689,26
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	1 042 837,96	1 369 636,04
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	45 480 166,21	46 040 229,30

*nota 6.27

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	6 458 198,13	28 531 998,88	24 573 153,29	5 762 737,76	3 750 198,05	244 902,19	69 321 188,30
Zwiększenia	-	86 183,98	4 983 902,53	3 043 897,26	1 834 597,73	47 998,00	9 996 579,50
Zakup	-	23 500,00	2 154 344,14	170 291,33	532 782,89	47 998,00	2 928 916,36
Przyjęcie z inwestycji	-	62 683,98	-	-	-	-	62 683,98
Przyjęcie z leasingu	-	-	2 829 558,39	2 857 441,93	1 301 814,84	-	6 988 815,16
Inne	-	-	-	16 164,00	-	-	16 164,00
Zmniejszenia	-	165 515,78	1 807 413,38	807 403,65	76 209,71	96 446,10	2 952 988,62
Sprzedaż	-	157 408,97	1 678 307,80	736 054,32	54 779,81	-	2 626 550,90
Likwidacja i inne	-	-	129 105,58	71 349,33	21 429,90	-	221 884,81
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	62 683,98	62 683,98
Inne	-	8 106,81	-	-	-	33 762,12	41 868,93
Wartość brutto na koniec okresu	6 458 198,13	28 452 667,08	27 749 642,44	7 999 231,37	5 508 586,07	196 454,09	76 364 779,18
Umorzenie na początek okresu	254 222,68	9 362 035,34	17 715 530,07	5 452 229,88	2 499 596,13	-	35 283 614,10
Zwiększenia	86 991,84	1 199 166,56	5 113 849,38	3 035 286,00	1 641 113,78	-	11 076 407,56
Amortyzacja bieżąca	86 991,84	1 199 166,56	2 383 924,15	191 543,57	459 338,62	-	4 320 964,74
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	2 729 925,23	2 843 742,43	1 181 775,16	-	6 755 442,82
Zmniejszenia	-	157 408,97	1 155 371,32	805 405,17	76 209,71	-	2 194 395,17
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	157 408,97	1 155 371,32	805 405,17	76 209,71	-	2 194 395,17
Umorzenie na koniec okresu	341 214,52	10 403 792,93	21 674 008,13	7 682 110,71	4 064 500,20	-	44 165 626,49
Wartość netto na początek okresu	6 203 975,45	19 169 963,54	6 857 623,22	310 507,88	1 250 601,92	244 902,19	34 037 574,20
Wartość netto na koniec okresu	6 116 983,61	18 048 874,15	6 075 634,31	317 120,66	1 444 085,87	196 454,09	32 199 152,69

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. przekształcone*

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	6 552 750,67	21 939 754,80	23 372 613,67	5 162 208,03	3 485 273,29	2 007 418,38	62 520 018,84
Zwiększenia	-	7 262 054,58	8 745 892,94	2 356 777,79	327 472,49	11 373 692,29	30 065 890,09
Zakup	-	45 495,00	1 791 617,21	77 737,20	228 143,59	11 368 723,51	13 511 716,51
Przyjęcie z inwestycji	-	7 216 559,58	5 677 554,13	128 746,77	-	-	13 022 860,48
Przyjęcie z leasingu	-	-	1 276 721,60	2 150 293,82	99 328,90	-	3 526 344,32
Inne	-	-	-	-	-	4 968,78	4 968,78
Zmniejszenia	94 552,54	669 810,50	7 545 353,32	1 756 248,06	62 547,73	13 136 208,48	23 264 720,63
Sprzedaż	94 552,54	359 634,65	7 410 843,52	1 616 011,88	8 599,14	-	9 489 641,73
Likwidacja	-	310 175,85	134 509,80	-	53 948,59	-	498 634,24
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	13 022 860,48	13 022 860,48
Inne	-	-	-	140 236,18	-	113 348,00	253 584,18
Wartość brutto na koniec okresu	6 458 198,13	28 531 998,88	24 573 153,29	5 762 737,76	3 750 198,05	244 902,19	69 321 188,30
Umorzenie na początek okresu	167 230,84	8 613 585,26	16 589 512,15	4 885 187,02	2 168 892,90	-	32 424 408,17
Zwiększenia	86 991,84	1 022 634,77	3 508 652,02	2 276 525,83	389 428,96	-	7 284 233,42
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	1 276 113,26	2 118 992,37	49 664,40	-	3 444 770,03
Amortyzacja bieżąca	86 991,84	1 022 634,77	2 232 538,76	157 533,46	339 764,56	-	3 839 463,39
Zmniejszenia	-	274 184,69	2 382 634,10	1 709 482,97	58 725,73	-	4 425 027,49
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	274 184,69	2 382 634,10	1 709 482,97	58 725,73	-	4 425 027,49
Umorzenie na koniec okresu	254 222,68	9 362 035,34	17 715 530,07	5 452 229,88	2 499 596,13	-	35 283 614,10
Wartość netto na początek okresu	6 385 519,83	13 326 169,54	6 783 101,52	277 021,01	1 316 380,39	2 007 418,38	30 095 610,67
Wartość netto na koniec okresu	6 203 975,45	19 169 963,54	6 857 623,22	310 507,88	1 250 601,92	244 902,19	34 037 574,20

*nota 6.27

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 738 699,30	9 631 565,91	29 300 845,11	30 524 007,23	4 550 600,24	78 745 717,79
Zwiększenia	855 996,95	1 354 505,26	6 226 767,18	6 290 494,95	488 631,19	15 216 395,53
zawarcie i zmiana umów	855 996,95	1 354 505,26	6 226 767,18	6 290 494,95	488 631,19	15 216 395,53
Zmniejszenia	13 711,77	199 443,09	2 867 862,86	3 334 928,49	1 301 814,84	7 717 761,05
wygaśnięcie i zmiana umów	13 711,77	199 443,09	2 867 862,86	3 252 136,44	1 301 814,84	7 634 969,00
Inne	-	-	-	82 792,05	-	82 792,05
Wartość brutto na koniec okresu	5 580 984,48	10 786 628,08	32 659 749,43	33 479 573,69	3 737 416,59	86 244 352,27
Umorzenie na początek okresu	2 083 798,50	2 652 029,32	14 073 378,50	10 715 317,97	3 180 964,20	32 705 488,49
Zwiększenia	674 526,59	1 584 765,94	6 333 413,32	6 259 838,19	695 389,59	15 547 933,63
Amortyzacja bieżąca	674 526,59	1 584 765,94	6 333 413,32	6 259 838,19	695 389,59	15 547 933,63
Zmniejszenia	13 711,77	249 364,05	2 768 229,70	3 276 155,38	1 181 775,16	7 489 236,06
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	13 711,77	249 364,05	2 768 229,70	3 276 155,38	1 181 775,16	7 489 236,06
Umorzenia na koniec okresu	2 744 613,32	3 987 431,21	17 638 562,12	13 699 000,78	2 694 578,63	40 764 186,06
Wartość netto na początek okresu	2 654 900,80	6 979 536,59	15 227 466,61	19 808 689,26	1 369 636,04	46 040 229,30
Wartość netto na koniec okresu	2 836 371,16	6 799 196,87	15 021 187,31	19 780 572,91	1 042 837,96	45 480 166,21

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. przekształcone*

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	3 775 035,18	7 633 925,10	20 883 899,55	26 079 732,00	4 423 483,12	62 796 074,95
Zwiększenia	1 034 682,84	1 997 640,81	9 693 667,16	7 644 468,51	226 446,02	20 596 905,34
Zawarcie i zmiana umów	921 334,84	1 997 640,81	9 693 667,16	7 644 468,51	226 446,02	20 483 557,34
Inne	113 348,00	-	-	-	-	113 348,00
Zmniejszenia	71 018,72	-	1 276 721,60	3 200 193,28	99 328,90	4 647 262,50
wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	1 276 721,60	3 200 193,28	99 328,90	4 576 243,78
Inne	71 018,72	-	-	-	-	71 018,72
Wartość brutto na koniec okresu	4 738 699,30	9 631 565,91	29 300 845,11	30 524 007,23	4 550 600,24	78 745 717,79
Umorzenie na początek okresu	1 787 148,32	1 584 062,30	9 414 513,18	8 498 817,07	2 542 107,34	23 826 648,21
Zwiększenia	299 984,02	1 067 967,02	5 934 978,58	5 329 456,28	688 521,26	13 320 907,16
Amortyzacja bieżąca	299 984,02	1 067 967,02	5 934 978,58	5 329 456,28	688 521,26	13 320 907,16
Zmniejszenia	3 333,84	-	1 276 113,26	3 112 955,38	49 664,40	4 442 066,88
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	3 333,84	-	1 276 113,26	3 112 955,38	49 664,40	4 442 066,88
Umorzenia na koniec okresu	2 083 798,50	2 652 029,32	14 073 378,50	10 715 317,97	3 180 964,20	32 705 488,49
Wartość netto na początek okresu	1 987 886,86	6 049 862,80	11 469 386,37	17 580 914,93	1 881 375,78	38 969 426,74
Wartość netto na koniec okresu	2 654 900,80	6 979 536,59	15 227 466,61	19 808 689,26	1 369 636,04	46 040 229,30

*nota 6.27

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

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	16 847 106,19	14 849 224,74
- budownictwo kubaturowe	3 797 181,80	3 262 392,73
- infrastruktura	12 069 061,92	11 282 076,64
- budownictwo modułowe	34 353,77	58 096,73
- budownictwo energetyczno-przemysłowe	946 508,70	246 658,64
Koszty ogólnego zarządu	2 966 075,62	2 311 145,81
Razem	19 813 181,81	17 160 370,55

*nota 6.27

Na dzień 31 grudnia 2023 roku na środkach trwałych ustanowione było zabezpieczenie na wartość 30 000 000,00 zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia. Wykorzystanie kredytu wyniosło 0,00 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 6 336 322,98 zł.

Łączna wartość otrzymanych bądź należnych odszkodowań w odniesieniu do tych środków trwałych, które utraciły na wartości lub zostały utracone w okresie sprawozdawczym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku wynosiła 34 270,74 zł., zaś w okresie porównawczym 31 grudnia 2022 roku wynosiła 80 515,68 zł.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość zobowiązań dotyczących zakupów środków trwałych wynosiła 1 789 503,74 zł.

6.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Wartość firmy	6 685 835,16	6 685 835,16
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 168 222,40	2 133 798,57
oprogramowanie komputerowe	1 002 807,14	1 324 349,38
inne wartości niematerialne w tym licencje	1 165 415,26	809 449,19
Wartości niematerialne w budowie	1 903 145,62	1 111 337,19
Wartości niematerialne	10 757 203,18	9 930 970,92

*nota 6.27

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu wartości niematerialnych

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 685 835,16	5 459 038,05	1 765 739,96	1 111 337,19	15 021 950,36
Zwiększenia	-	783 866,45	649 043,85	2 129 911,42	3 562 821,72
Zakup	-	294 494,08	-	2 129 911,42	2 424 405,50
Przyjęcie z inwestycji	-	489 372,37	649 043,85	-	1 138 416,22
Zmniejszenia	-	28 829,81	59 046,00	1 338 102,99	1 425 978,80
Likwidacja	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	1 138 416,22	1 138 416,22
Inne korekty	-	-	-	199 686,77	199 686,77
Wartość brutto na koniec okresu	6 685 835,16	6 214 074,69	2 355 737,81	1 903 145,62	17 158 793,28
Umorzenie na początek okresu	-	4 134 688,67	956 290,77	-	5 090 979,44
Zwiększenia	-	1 105 408,69	293 077,78	-	1 398 486,47
Amortyzacja bieżąca	-	1 105 349,87	293 077,78	-	1 398 427,65
Inne	-	58,82	-	-	58,82
Zmniejszenia	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Umorzenie zlikwidowanych	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Umorzenie na koniec okresu	-	5 211 267,55	1 190 322,55	-	6 401 590,10
Wartość netto na początek okresu	6 685 835,16	1 324 349,38	809 449,19	1 111 337,19	9 930 970,92
Wartość netto na koniec okresu	6 685 835,16	1 002 807,14	1 165 415,26	1 903 145,62	10 757 203,18

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. przekształcone*

	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 685 835,16	5 162 969,17	1 436 767,18	768 584,33	14 054 155,84
Zwiększenia	-	378 703,93	447 978,19	600 436,67	1 427 118,79
Zakup	-	138 735,00	430 263,31	600 436,67	1 169 434,98
Przyjęcie z inwestycji	-	239 968,93	17 714,88	-	257 683,81
Zmniejszenia	-	82 635,05	119 005,41	257 683,81	459 324,27
Likwidacja	-	82 635,05	119 005,41	-	201 640,46
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	257 683,81	257 683,81
Wartość brutto na koniec okresu	6 685 835,16	5 459 038,05	1 765 739,96	1 111 337,19	15 021 950,36
Umorzenie na początek okresu	-	3 354 641,27	870 496,34	-	4 225 137,61
Zwiększenia	-	862 682,45	204 799,84	-	1 067 482,29
Amortyzacja bieżąca	-	862 682,45	204 799,84	-	1 067 482,29
Zmniejszenia	-	82 635,05	119 005,41	-	201 640,46
Umorzenie zlikwidowanych	-	82 635,05	119 005,41	-	201 640,46
Umorzenie na koniec okresu	-	4 134 688,67	956 290,77	-	5 090 979,44
Wartość netto na początek okresu	6 685 835,16	1 808 327,90	566 270,84	768 584,33	9 829 018,23
Wartość netto na koniec okresu	6 685 835,16	1 324 349,38	809 449,19	1 111 337,19	9 930 970,92

*nota 6.27

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

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	166 205,07	97 023,45
Koszty ogólnego zarządu	1 232 115,06	970 458,84
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	1 398 320,13	1 067 482,29

*nota 6.27

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

	stan na dzień 31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Własne	10 757 203,18	9 930 970,92
Razem struktura własności wartości niematerialnych	10 757 203,18	9 930 970,92

*nota 6.27

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2023 i 2022 jest wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury Unibep SA.

Oddział Infrastruktury Unibep SA – wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 6 685 835,16 zł.

W celu określenia wartości użytkowej aktywów nabytej firmy dokonano wyceny metodą dochodową - zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego korzyści ekonomiczne, tj. Oddziału Infrastruktury Unibep SA, przy założeniu kontynuowania działalności zgodnie z zamierzeniami. Zastosowano średnioważony koszt kapitału („WACC”) na poziomie 11,11%. Prognozy zatwierdzone przez kierownictwo ośrodka wypracowującego korzyści obejmują okres 2024-2028. Wycena została oparta o takie elementy jak:

- dynamikę wzrostu wyrażoną w postaci dynamiki przychodów ze sprzedaży
- nakłady inwestycyjne
- zapotrzebowanie na kapitał
- koszt kapitału.

Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa na dzień 31 grudnia 2023 roku określona w ramach przeprowadzonej wyceny wynosi 120 399 tys. zł.

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	2 368 929,22	1 973 808,33
Zwiększenia	387 690,47	395 120,89
- przeszacowanie do wartości godziwej	387 690,47	395 120,89
Bilans zamknięcia	2 756 619,69	2 368 929,22

*nota 6.27

Nieruchomość inwestycyjna położona przy ul. Hetmańskiej 92 w Białymstoku, jest wykorzystywana pod najem powierzchni biurowej. Wyceny na dzień 31 grudnia 2023 roku dokonano na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego. Określenia wartości rynkowej dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami według stanu i poziomu cen z dnia wyceny.

6.4. Inwestycje w innych podmiotach

Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	90 538 464,10	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o. o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
Budrex Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01.07.2015		100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	39 921 397,63	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015		50%	50%
MP Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011		97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011		97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011		97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012		97,63%	97,63%
Lykke Szcześliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013		97,63%	97,63%
Hevelia Szcześliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013		97,63%	97,63%
Szcześliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014		97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016		97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016		97,63%	97,63%
Bukawska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017		97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022		48,82%**	0%***
URSA SKY Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022		48,82%**	0%***
Fama Development Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018		48,82%***	48,82%***
Fama Development Sp. z o. o. Sp. j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018		48,82%***	48,82%***
1 Fama Development Sp. z o. o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020		48,82%***	48,82%***
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018		97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018		97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018		97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021		97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021		97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021		97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021		97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021		97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 15 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 16 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 17 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 18 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 19 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 20 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 21 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 22 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 23 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	13.11.2023		97,63%	97,63%
						130 489 807,53		

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

**** udział w zyskach/stratach Spółki- podział zysku następuję w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuje zwrot wkładów wspólników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie Unibep przypada go 48,82%.

6.4.1 Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Stan na początek okresu	7 986,00	7 986,00
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	7 986,00	7 986,00

*nota 6.27

6.4.2 Inwestycje w jednostki zależne

Długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Stan na początek okresu:	142 864 821,53	141 672 667,69
- akcje UNIDEVELOPMENT SA	60 555 486,00	60 555 486,00
- inne UNIDEVELOPMENT SA	29 982 978,10	28 790 824,26
- udziały UNEX CONSTRUCTION SP. Z O. O.	16 959,80	16 959,80
- udziały UNIBEP PPP SP. Z O. O.	5 000,00	5 000,00
- akcje UNIHOUSE SA	52 304 397,63	52 304 397,63
Zwiększenia:	9 976 000,00	1 192 153,84
- inne UNIDEVELOPMENT SA	-	1 192 153,84
- akcje UNIHOUSE SA	9 976 000,00	-
Zmniejszenia:	22 359 000,00	-
- akcje UNIHOUSE SA	22 359 000,00	-
Stan na koniec okresu:	130 481 821,53	142 864 821,53
- akcje UNIDEVELOPMENT SA	60 555 486,00	60 555 486,00
- inne UNIDEVELOPMENT SA	29 982 978,10	29 982 978,10
- udziały UNEX CONSTRUCTION SP. Z O. O.	16 959,80	16 959,80
- udziały UNIBEP PPP SP. Z O. O.	5 000,00	5 000,00
- akcje UNIHOUSE SA	39 921 397,63	52 304 397,63

*nota 6.27

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2023 r.

LP	Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment SA	60 555 486,00*)	-	60 555 486,00*)	97,63%	97,63%	pełna
2	Unihouse SA	62 280 397,63	-22 359 000,00	39 921 397,63	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o. o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna
4	Unibep PPP Sp. z o.o.	5 000,00	-	5 000,00	100%	100%	pełna

*kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały*	Zyski zatrzymane	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	223 492 383,34	6 675 000,00	37 406 730,65	127 859 135,49	492 558 307,67	416 525 019,05	76 033 288,62	269 065 924,33	19 949 264,35
2	15 928 886,68	2 830 000,00	11 852 350,42	-44 699 463,74	172 772 520,20	76 973 306,57	95 799 213,63	156 843 633,52	223 880 630,51
3	637 155,76	5 000,00	-	632 155,76	643 134,64	-	643 134,64	5 978,88	-
4	-1 629 753,76	5 000,00	-	-1 634 753,76	10 643 677,95	-	10 643 677,95	12 273 431,71	-

*kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

W dniu 28 grudnia 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Unihouse SA podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1 812 000,00 zł w drodze emisji 18 120 000 nowych akcji imiennych serii D o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Cena emisyjna akcji nowej emisji została ustalona na 1,66 zł za akcję. Akcje nowej emisji nie są akcjami uprzywilejowanymi.

Podwyższenie kapitału w Spółce zależnej zostało zarejestrowane w KRS w dniu 23 lutego 2024 roku.

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2022 r. przekształcone*

LP	Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment SA	60 555 486,00*)	-	60 555 486,00**	97,63%	97,63%	pełna
2	Unihouse SA	52 304 397,63	-	52 304 397,63	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o. o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna
4	Unibep PPP Sp. z o.o.	5 000,00	-	5 000,00	100%	100%	pełna

**kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały*	Zyski zatrzymane	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	196 052 175,45	6 675 000,00	37 406 730,65	100 418 927,60	412 348 108,06	376 968 931,47	35 379 176,59	216 295 932,61	22 365 269,04
2	27 837 944,42	2 250 000,00	23 868 673,83	-34 830 729,41	219 988 662,75	80 627 935,08	139 360 727,67	192 150 718,33	223 278 534,35
3	717 371,08	5 000,00	-	712 371,08	731 387,54	-	731 387,54	14 016,46	-
4	-1 289 396,33	5 000,00	-	-1 294 396,93	9 126 394,60	-	9 126 394,60	10 415 790,93	-

*kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

*nota 6.27

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 837 807,11	6 462 759,06
Ubezpieczenia	8 611 844,61	6 203 340,23
Pozostałe	1 225 962,50	259 418,83
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	9 837 807,11	6 462 759,06

*nota 6.27

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	363 220 320,25	346 803 555,14
Należności z tytułu dostaw i usług	302 697 287,42	276 164 734,69
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 504 225,54	19 380 341,67
Inne należności niefinansowe	43 186 058,41	28 080 343,12
Inne należności finansowe	14 525,10	14 792,16
Zaliczki udzielone na dostawy:	14 818 223,78	23 163 343,50
na zakup towarów, materiałów i usług	14 818 223,78	23 163 343,50
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 967 369,86	5 381 253,23
Ubezpieczenia	6 659 726,86	4 678 787,69
Pozostałe	1 307 643,00	702 465,54
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	371 187 690,11	352 184 808,37
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	53 319 364,11	47 335 072,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	424 507 054,22	399 519 880,64

*nota 6.27

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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
do 1 miesiąca	171 571 205,88	132 761 537,41
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	71 911 589,50	70 898 144,33
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	9 084,58	4 724 570,24
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	2 860,00
należności przeterminowane	59 205 407,46	67 777 622,71
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	302 697 287,42	276 164 734,69

*nota 6.27

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oszacowane, stosownie do wymogów MSSF 9, oczekiwane straty kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyniosły 49 319 364,11 zł. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem oczekiwanych strat kredytowych ujmowane są od 2018 roku w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”. Zmiana stanu oczekiwanych strat kredytowych przedstawia nota 6.6.

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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
do 1 miesiąca	36 308 256,84	19 455 709,74
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 012 704,10	26 967 402,71
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 644 650,46	7 797 478,30
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	6 101 496,26	2 349 641,12
powyżej 1 roku	10 138 299,80	11 207 390,84
Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane netto	59 205 407,46	67 777 622,71

*nota 6.27

Zmiana wartości szacunkowych należności:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe netto	371 187 690,11	352 184 808,37
od jednostek powiązanych	55 722 795,71	48 265 271,82
od pozostałych jednostek	315 464 894,40	303 919 536,55
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	53 319 364,11	47 335 072,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	424 507 054,22	399 519 880,64

*nota 6.27

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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Należności w PLN	348 011 852,24	273 807 592,03
Należności w USD	37 374,11	1 370,00
Należności w USD po przeliczeniu na PLN	147 067,12	6 030,47
Należności w EUR	3 822 947,26	11 937 092,41
Należności w EUR po przeliczeniu na PLN	17 838 663,72	56 001 572,18
Należności w NOK	5 267 547,41	6 612 337,31
Należności w NOK po przeliczeniu na PLN	2 307 689,22	2 949 727,45
Należności w BYN	306 705,25	218 238,03
Należności w BYN po przeliczeniu na PLN	397 392,82	282 727,36
Należności w SEK	1 006 776,10	36 358 628,43
Należności w SEK po przeliczeniu na PLN	399 926,15	16 103 285,89
Należności w UAH	19 893 787,96	24 006 372,92
Należności w UAH po przeliczeniu na PLN	2 084 576,87	3 033 320,12
Należności w GBP	104,40	104,40
Należności w GBP po przeliczeniu na PLN	521,97	552,87
Razem	371 187 690,11	352 184 808,37

*nota 6.27

Zaliczki zostały wycenione według kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Spółki jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oszacowanego oczekiwanego ryzyka kredytowego.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2022 roku należność od jednego kontrahenta zewnętrznego przekroczyła 10% należności ogółem.

Ryzyko dotyczące tego aktywa finansowego zostało opisane w punkcie 4. niniejszego sprawozdania Zarządzanie ryzykiem finansowym podpunkt „Ryzyko kredytowe”.

6.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Stan na początek okresu	52 740 572,57	49 567 894,70
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47 335 072,27	46 035 015,28
Kaucje z tytułu umów z klientami	3 149 110,79	1 379 610,65
Aktywa kontraktowe	143 418,51	40 297,77
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	2 112 971,00
Zwiększenia	15 135 826,89	9 440 815,95
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 373 709,42	7 360 234,67
Kaucje z tytułu umów z klientami	4 762 117,47	1 954 070,65
Aktywa kontraktowe	-	126 510,63
Zmniejszenia	5 492 998,55	6 268 138,08
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 389 417,58	6 060 177,68
Kaucje z tytułu umów z klientami	1 037 173,46	184 570,51
Aktywa kontraktowe	66 407,51	23 389,89
Stan na koniec okresu	62 383 400,91	52 740 572,57
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	53 319 364,11	47 335 072,27
Kaucje z tytułu umów z klientami	6 874 054,80	3 149 110,79
Aktywa kontraktowe	77 011,00	143 418,51
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	2 112 971,00

*nota 6.27

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Stan na początek okresu	-	1 026 162,06
Zapasy	-	130 000,00
Środki pieniężne	-	896 162,06
Zmniejszenia	-	1 026 162,06
Zapasy	-	130 000,00
Środki pieniężne	-	896 162,06
Stan na koniec okresu	-	-
Zapasy	-	-
Środki pieniężne	-	-

*nota 6.27

6.7. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Materiały	36 329 462,42	62 539 683,76
Półprodukty i produkty w toku	1 202 932,82	7 572 877,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	37 532 395,24	70 112 560,76
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	37 532 395,24	70 112 560,76

*nota 6.27

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy znajduje się w nocie 6.6.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W 2023 roku i 2022 roku w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/wykorzystania zapasów w okresie dłuższym niż do 31 grudnia 2024 roku.

W okresie od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku w kosztach własnych sprzedaży ujęto kwotę 11 354,2 tys. zł dotyczącą sprzedanych materiałów.

Na dzień 31.12.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Infrastruktura	Razem
Wartość zapasów brutto	9 431 476,65	1 484 938,93	26 615 979,66	37 532 395,24
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	-
Wartość zapasów netto	9 431 476,65	1 484 938,93	26 615 979,66	37 532 395,24

Na dzień 31.12.2022 r. przekształcone*

	Budownictwo kubaturowe	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Infrastruktura	Razem
Wartość zapasów brutto	27 818 157,36	10 367 090,92	31 927 312,48	70 112 560,76
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	-
Wartość zapasów netto	27 818 157,36	10 367 090,92	31 927 312,48	70 112 560,76

*nota 6.27

6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Środki pieniężne w PLN	166 381 045,63	75 351 947,77
Środki pieniężne w EUR	591 430,56	23 864,78
Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN	2 571 540,07	111 923,44
Środki pieniężne w USD	1 261,93	1 303,68
Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN	4 965,69	5 738,54
Środki pieniężne w NOK	590 724,96	1 009 454,87
Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN	228 433,34	450 317,81
Środki pieniężne w BYN	33 758,08	993,18
Środki pieniężne w BYN po przeliczeniu na PLN	43 733,59	1 286,66
Środki pieniężne w UAH	363 817,94	11 824,88
Środki pieniężne w UAH po przeliczeniu na PLN	37 727,92	1 487,57
Środki pieniężne w SEK	1 115 475,27	138 553,33
Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN	437 154,76	58 372,52
Razem	169 704 601,00	75 981 074,31
Odpis aktualizujący środki pieniężne	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	169 704 601,00	75 981 074,31

*nota 6.27

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 grudnia 2023 roku wynosi 169 704 601,00 zł.

Ryzyko związane z tym aktywem zostało opisane w punkcie 4. sprawozdania Zarządzanie ryzykiem finansowym.

6.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31.12.2023 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Unidevelopment SA	2021-06-28	50 000 000,00 zł	2024-03-31	50 087 658,30
Unihouse SA	2022-12-29	30 000 000,00 zł	2025-12-31	30 066 214,29
Unibep PPP Sp. z o.o.	2022-07-04	9 857 869,32 zł	2033-05-27	10 287 725,67
Razem				90 441 598,26

Stan na dzień 31.12.2022 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Unidevelopment SA	2022-04-27	19 000 000,00 zł	2025-04-24	19 024 329,19
Unidevelopment SA	2021-06-28	50 000 000,00 zł	2024-03-31	50 617 823,45
Unihouse SA	2022-12-29	20 000 000,00 zł	2025-12-31	20 183 663,23
Unibep PPP Sp. z o.o.	2022-07-04	7 085 122,19 zł	2033-05-27	7 235 675,62
Fundacja Grupy Unibep UNITAŁENT	2022-11-21	120 000,00 zł	2023-02-28	120 000,00
Razem				97 181 491,49

Na 31 grudnia 2023 roku pożyczki udzielone wynosiły: krótkoterminowe 50 087 658,30 zł, długoterminowe 40 353 939,96 zł.

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 2 112 971,00 zł.

Ryzyko kredytowe kształtuje się na poziomie 2-go stopnia w wysokości 1 684 994,71 zł., 3-go stopnia w wysokości 427 976,29 zł. modelu oczekiwanych strat kredytowych.

Zarządzanie ryzykiem związanym z tym aktywem zostało opisane w punkcie 4. niniejszego sprawozdania.

6.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku wynosi 3 507 063,40 zł.

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

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

Stan na dzień 31.12.2023 r.

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołuszek	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	550 000,00	15,68
Wojciech Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 509 603	350 960,30	10,01
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	7 912 275	791 225,70	22,56
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00

(1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017. (2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019. (3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020. (4) 600.000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022). (5) 30 grudnia 2022 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska SA z Aviva PTE Aviva Santander SA. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska SA i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023). (6) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023) (7) 50 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2023 na rzecz Prezesa Zarządu Unibep SA (Rb 77/2023); przy czym akcje zostały zapisane na rachunku inwestycyjnym nabywcy w dniu 3 października 2023 roku.

Stan na dzień 31.12.2022 r.

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołuszek	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	550 000,00	15,68
Wojciech Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 753 805	375 308,50	10,70
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	7 018 073	701 807,30	20,02
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(5)	2 900 000	290 000,00	8,27
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00

(1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017. (2) Kolejny 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019. (3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020. (4) 600.000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022). (5) 30 grudnia 2022 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska SA z Aviva PTE Aviva Santander SA. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska SA i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023).

Skład akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:*

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszek**	8 800 000	25,09	8 800 000	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 250 000	14,97	5 250 000	14,97
Wojciech Stajkowski	2 500 000	7,13	2 500 000	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	7,13	2 500 000	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	9,99	3 503 805	9,99
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	5,98	2 098 756	5,98
Free float	8 168 073	23,29	8 168 073	23,29
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)	2 250 000	8,27	2 250 000	6,42
Razem	35 070 634	100,00	35 070 634	100,00

* Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” oraz Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu z dnia 29 lipca 2005 roku z późn. zm.

**Pani Zofia Mikołuszek pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z Panem Janem Mikołuszkiem

(1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017. (2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019. (3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020. (4) 600.000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022). (5) 30 grudnia 2022 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska SA, z Aviva PTE Aviva Santander SA. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska SA i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023). (6) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023) (7) 50 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2023 na rzecz Prezesa Zarządu Unibep SA (Rb 77/2023); przy czym akcje zostały zapisane na rachunku inwestycyjnym nabywcy w dniu 3 października 2023 roku.

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

Na poczet kapitału Spółki nie wnoszono wkładów niepieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

Wykazywany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej 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 – 6 377 270,00 zł.

Odnotowany w 2023 roku wzrost tego kapitału o kwotę 1 910 000,00 zł wynika z nabycia akcji przez uczestników Programu Motywacyjnego.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

Pozostałe kapitały rezerwowe

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Kapitał z wymiany udziałów w spółkach zależnych	28 884 090,00	28 884 090,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	- 784 455,00	-75 776,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	3 177 551,00	-287 711,80
Aktualizacja środków trwałych	4 652 181,51	4 652 181,51
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	4 534 153,84	4 534 153,84
Pozostałe kapitały rezerwowe	40 821 021,35	37 706 937,55

*nota 6.27

Zyski zatrzymane

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	91 823 441,88	78 435 708,57
Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	14 413 500,00	14 413 500,00
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	- 1 092 358,40	-1 092 358,40
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	- 5 241 185,88	-4 979 116,59
Zysk (strata) bieżący netto	- 164 309 001,18	20 203 203,50
Zyski (straty) zatrzymane	-64 405 603,58	106 980 937,08

Wartość księgowa
Liczba akcji
Wartość księgowa na jedną akcję

45 726 242,19
32 820 634
1,39

212 088 699,05
32 170 634
6,59

*nota 6.27

PROGRAM MOTYWACYJNY

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Unibep SA w dniu 15 czerwca 2020 roku przyjęło założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów. W ramach tego Programu Spółka będzie mogła zbywać na rzecz tych osób akcje własne Spółki. Na realizację Programu Motywacyjnego Walne Zgromadzenie przeznaczyło wszystkie akcje własne Spółki, tj. 3 500 000 akcji.

Program motywacyjny za 2022 i 2023 rok

W dniu 21 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki Dominującej podjęła uchwałę w sprawie weryfikacji spełnienia kryteriów przydziału akcji Spółki za rok oceny 2022 przez uprawnionych uczestników Programu Motywacyjnego i jednocześnie, w związku ze spełnieniem kryteriów przydziału przez uczestników będących członkami zarządu spółki zależnej - Unidevelopment SA, Rada Nadzorcza Spółki Dominującej podjęła z tym samym dniem decyzję o zaoferowaniu akcji Spółki w odniesieniu do następujących członków zarządu Unidevelopment SA (dalej „Beneficjenci”): 210.000 akcji Panu Zbigniewowi Gościckiemu, 130.000 akcji Pani Ewie Przeździeckiej, 130.000 akcji Panu Mirosławowi Szczepańskiemu, 130.000 akcji Panu Mariuszowi Przystupie.

W związku z dokonaniem następujących czynności: a) złożeniem przez Spółkę ofert sprzedaży akcji Spółki, zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; b) przyjęciem przez Beneficjentów ofert sprzedaży akcji Spółki; c) dokonaniem przez każdego z Beneficjentów wpłat na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, w dniu 27 lipca 2023 roku nastąpiło zapisanie akcji Spółki na rachunkach bankowych Beneficjentów. W konsekwencji z tym samym dniem doszło do przeniesienia akcji oraz ogółu praw korporacyjnych związanych z akcjami Spółki na poszczególnych członków zarządu spółki zależnej - Unidevelopment SA i tym samym doszło do zrealizowania Programu Motywacyjnego na rok 2022.

Ponadto, w dniu 21 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA podjęło decyzję o przedłużeniu okresu realizacji Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów i ustaliło, że akcje mogą być nabywane przez uczestników Programu nie później niż do dnia przypadającego cztery miesiące po dniu zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026.

W dniu 11 września 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała zmiany Regulaminu Programu Motywacyjnego, w szczególności wprowadzając możliwość podjęcia przez Radę Nadzorczą decyzji o zawarciu z osobą wchodzącą w skład Zarządu Spółki umowy uczestnictwa w Programie, w terminie i na warunkach odbiegających od warunków określonych w Regulaminie. Następnie Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zawarciu z Prezesem Zarządu Spółki umowy uczestnictwa w Programie na warunkach odbiegających od warunków określonych w Regulaminie oraz ustaliła zasady uczestnictwa Prezesa Zarządu Spółki w Programie.

W ramach Programu Motywacyjnego Prezes Zarządu będzie mógł nabyć od Spółki maksymalnie 2.000.000 akcji, w tym:

- 1) 50.000 akcji („Pula 1”) menadżer będzie mógł nabyć w roku 2023,
- 2) nie więcej niż 1.950.000 akcji („Pula 2”) menadżer będzie mógł nabyć w latach 2025, 2026 i 2027, nie później niż do dnia przypadającego 4 miesiące po dniu zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026 („Data Końcowa”).

Cena, po której Prezes Zarządu będzie nabywać od Spółki akcje w ramach Programu, będzie stała i będzie wynosiła 3,50 PLN (trzy złote i pięćdziesiąt groszy) za jedną akcję.

Prezes Zarządu będzie uprawniony do nabycia od Spółki akcji Puli 1 pod warunkiem, że będzie on sprawował funkcję Prezesa Zarządu Spółki w dniu skierowania do niego przez Spółkę oferty sprzedaży akcji Puli 1. Rada Nadzorcza nie ustaliła innych kryteriów przydziału akcji Puli 1. Menadżer będzie zobowiązany do nierozporządzania akcjami Puli 1 w terminie 12 miesięcy od dnia ich nabycia.

Prawo Prezesa Zarządu do nabycia akcji Puli 2 będzie uzależnione od spełnienia kryteriów ustalonych przez Radę Nadzorczą („Kryteria Przydziału”), które powinny być spełnione w latach 2024, 2025, 2026 („Lata Oceny”).

Kryteria Przydziału będą ustalane przez Radę Nadzorczą odrębnie dla każdego Roku Oceny do końca lutego danego Roku Oceny.

Akcje Puli 2 będą nabywane przez menadżera w latach 2025, 2026 i 2027 („Lata Przydziału”), nie później niż do Daty Końcowej.

W każdym z Lat Przydziału menadżer będzie uprawniony do nabycia następującej liczby akcji w ramach akcji Puli 2:

- (a) w Roku Przydziału 2025 – nie więcej niż 450.000 akcji,
- (b) w Roku Przydziału 2026 – nie więcej niż 700.000 akcji,
- (c) w Roku Przydziału 2027 – nie więcej niż 800.000 akcji.

W każdym przypadku prawo Prezesa Zarządu do nabycia akcji, w ramach akcji Puli 2, w związku ze zrealizowaniem Kryteriów Przydziału powstanie jedynie wtedy, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- (a) w ostatnim dniu danego Roku Oceny menadżer wchodzi w skład Zarządu oraz
- (b) do dnia, o którym mowa w lit. (a), umowa między menadżerem a Spółką, na podstawie której menadżer pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki, nie została wypowiedziana przez menadżera, ani nie została przez niego rozwiązana w inny sposób niż w drodze wypowiedzenia, oraz
- (c) do dnia, o którym mowa w lit. (a), umowa między menadżerem a Spółką, na podstawie której menadżer pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki, nie została wypowiedziana lub w inny sposób rozwiązana przez Spółkę z przyczyn, które uzasadniałyby rozwiązanie przez pracodawcę umowy o pracę z winy pracownika.

W dniu 3 października 2023 roku, w związku z dokonaniem następujących czynności: i) złożeniem przez Spółkę Prezesowi Zarządu oferty sprzedaży 50.000 akcji Spółki (Pula 1), zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; ii) przyjęciem przez Prezesa Zarządu oferty sprzedaży akcji Spółki; iii) dokonaniem przez Prezesa Zarządu wpłaty na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, nastąpiło zapisanie akcji Spółki z Puli 1 na rachunku inwestycyjnym Prezesa Zarządu.

W związku z realizacją „Puli 1” koszty Spółki zostały obciążone kwotą 292 500 zł.

W dniu 20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki ustaliła Prezesowi Zarządu finansowe i niefinansowe kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2024 oraz ich wagi. Dedykowane Prezesowi Zarządu kryteria finansowe obejmują zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Spółki Unibep SA. Kryteria niefinansowe to w szczególności: pozostawanie w składzie Zarządu Unibep SA, poprawa bezpieczeństwa pracy oraz działania w kierunku redukcji emisji gazów cieplarnianych w łańcuchu wartości, zgodnie ze Strategią Spółki Unibep SA.

6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

Na dzień publikacji nie są znane jakiegokolwiek ograniczenia wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby akcji jak również ograniczenia w zakresie przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.

6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	132 235 482,25	105 410 129,11
Zobowiązania z tytułu kredytów	4 396 600,40	13 053 575,25
Zobowiązania z tytułu obligacji	127 838 881,85	92 356 553,86
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	20 345 027,95	21 118 118,96
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym		4 818 969,12
Zobowiązania z tytułu kredytów	9 069 404,49	8 535 058,57
Zobowiązania z tytułu obligacji	11 275 623,46	7 764 091,27
Razem	152 580 510,20	126 528 248,07

*nota 6.27

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2023 r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii I 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	138 040 200,00 zł / 1.380.402 sztuk po 100,00 zł	139 114 505,31	19.10.2023	19.10.2026
Razem		139 114 505,31		

Obligacje serii I są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych SA

Data płatności odsetek Obligacji serii I: 19.04.2024, 19.10.2024, 19.04.2025, 19.10.2025, 19.04.2026.

Obligacje 3-letnie serii G i H zostały wykupione przedterminowo w dniach 13.10.2023 oraz 15.11.2023.

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2022 r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii G 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	50 000 000,00 zł / 500 000 sztuk po 100,00 zł	50 512 033,05	31.03.2021	31.03.2024
Obligacje serii H 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	50 057 000,00 zł / 500 570 sztuk po 100,00 zł	49 608 612,08	24.11.2021	24.11.2024
Razem		100 120 645,13		

Struktura zapadalności obligacji długoterminowych przedstawia się w następujący sposób:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
powyżej 1 roku do 3 lat	132 235 482,25	105 410 129,11
Razem	132 235 482,25	105 410 129,11

*nota 6.27

Obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia. Struktura umownych terminów wymagalności niezdyktowanych przepływów pieniężnych z tytułu kredytów, pożyczek obligacji przedstawia się w następujący sposób:

Na dzień 31.12.2023 r.

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
do roku	20 345 027,95	23 759 779,36
powyżej 1 roku do 3 lat	132 235 482,25	170 552 193,26
Razem	152 580 510,20	194 311 972,62

Na dzień 31.12.2022 przekształcone*

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
do roku	21 118 118,96	24 092 984,37
powyżej 1 roku do 3 lat	105 410 129,11	121 173 718,32
Razem	126 528 248,07	145 266 702,69

*nota 6.27

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2023 r.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka posiada zobowiązanie krótkoterminowe z tytułu kredytów oraz dostępne limity w rachunkach bieżących, ich wykorzystanie na ostatni dzień roku wynosi 9 069 404,49 zł. Dostępne limity przedstawiają poniższe tabele:

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
PKO BP SA*	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.11.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA**	10 000 000,00 zł	0,00 zł	14.10.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BNP Paribas Bank Polska SA	20 000 000,00 zł	0,00 zł	26.01.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	29.02.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	30 000 000,00 zł	0,00 zł	29.02.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Polska Kasa Opieki SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	31.01.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA**	8 000 000,00 zł	0,00 zł	14.10.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	5 000 000,00 zł	0,00 zł	30.06.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	20 000 000,00 zł	7 418 419,45 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy
Bank Spółdzielczy	5 000 000,00 zł	1 650 985,04 zł	01.08.2025	kredyt obrotowy
Razem		9 069 404,49 zł		

*W ramach umowy trójstronnej: Unibep SA, UNIHOUSE SA, PKO BP SA

**Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty na Santander Bank Polska SA na kwotę 10 000 000,00 z terminem spłaty 30.09.2023r. jest do wspólnego wykorzystania przez Unibep SA i UNIHOUSE SA

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2022 r. przekształcone*

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka posiada zobowiązanie krótkoterminowe z tytułu kredytów oraz dostępne limity w rachunkach bieżących, ich wykorzystanie na ostatni dzień roku wynosi 6 857 378,52 zł. Dostępne limity przedstawiają poniższe tabele:

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
PKO BP SA**	10 000 000,00 zł	0,00 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA***	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BNP Paribas Bank Polska SA	20 000 000,00 zł	0,00 zł	26.01.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	24.02.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	25 000 000,00 zł	0,00 zł	28.02.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PEKAO SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	31.01.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA	8 000 000,00 zł	2 802 920,42 zł	30.09.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	5 000 000,00 zł	2 016 048,70 zł	29.06.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Polska Kasa Opieki SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	31.01.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	20 000 000,00 zł	6 857 378,52 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy
Bank Spółdzielczy	5 000 000,00 zł	1 677 680,05 zł	01.08.2025	kredyt obrotowy
Razem		13 354 027,69 zł		

*nota 6.27

**W ramach umowy trójstronnej: Unibep SA, UNIHOUSE SA, PKO BP SA

***Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty na Santander Bank Polska SA na kwotę 10 000 000,00 z terminem spłaty 30.09.2023r. jest do wspólnego wykorzystania przez Unibep SA i UNIHOUSE SA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2023 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
ING Bank Śląski SA	20 000 000,00 zł	3 427 149,92 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy
Bank Spółdzielczy	5 000 000,00 zł	969 450,48 zł	01.08.2025	kredyt obrotowy
Razem		4 396 600,40 zł		

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2022 r. przekształcone*

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
ING Bank Śląski SA	20 000 000,00 zł	10 285 844,50 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy
Bank Spółdzielczy	5 000 000,00 zł	2 767 730,75 zł	01.08.2025	kredyt obrotowy
Razem		13 053 575,25 zł		

*nota 6.27

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu pożyczek.

W okresie sprawozdawczym żadna z umów kredytowych nie została wypowiedziana i nie było żądania przedterminowego wykupu obligacji.

6.13. Leasing

Spółka posiada zawarte umowy leasingu dotyczące użytkowania gruntów, lokali użytkowych, środków transportu i maszyn.

Wartość bieżąca opłat leasingowych:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
poniżej roku	12 299 324,80	11 556 646,89
od roku do 5 lat	26 232 811,34	28 641 498,07
powyżej 5 lat	4 738 969,66	5 054 014,74
Razem	43 271 105,80	45 252 159,70

*nota 6.27

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	30 971 781,00	33 695 512,81
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	12 299 324,80	11 556 646,89
Razem	43 271 105,80	45 252 159,70

*nota 6.27

Leasing - dane uzupełniające

	01.01-31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Amortyzacja	15 547 933,63	13 320 907,16
Koszty odsetkowe	2 475 181,41	1 782 979,07
Łączne wydatki z umów leasingu	18 195 250,51	14 206 857,96
Koszty leasingu krótkoterminowego	18 229 810,41	11 020 856,91
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	4 740 165,49	7 635 063,47
Razem	59 188 341,45	47 966 664,57

*nota 6.27

Informacje o ryzykach zastata zaprezentowana w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.

6.14. Rezerwy

Ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Odprawy emerytalne	2 700 225,00	1 658 689,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	2 700 225,00	1 658 689,00
Odprawy rentowe	250 741,00	169 850,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	250 741,00	169 850,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	2 950 966,00	1 828 539,00
- część długoterminowa	2 685 397,00	1 607 370,75
- część krótkoterminowa	265 569,00	221 168,25

*nota 6.27

Zmiany stanu zobowiązania z tytułu odpraw emerytalno-rentowych ujęte zostały w poniższej tabeli:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcona*
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	1 590 306,00	2 201 995,00
koszty odsetek	100 216,00	81 657,00
koszty bieżącego zatrudnienia	267 023,00	328 010,00
wypłacone świadczenia	-119 724,00	-159 610,00
transfery pracowników	238 233,00	-
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	874 912,00	-623 513,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	374 678,00	156 846,00
- zmian założeń demograficznych	20 041,00	-41 464,00
- zmian założeń finansowych	480 193,00	-738 895,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	2 950 966,00	1 828 539,00

*nota 6.27

Obciążenie rachunku wyników z tytułu odpraw emerytalno-rentowych przedstawiają się następująco:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcona*
wartość zatrudnienia	267 023,00	328 010,00
koszty odsetek	100 216,00	81 657,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	367 239,00	409 667,00
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie	874 912,00	-490 148,00
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	874 912,00	-490 148,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	265 050,34	180 752,30
- kosztów ogólnego zarządu	102 188,66	95 549,70

*nota 6.27

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2024-2027:

- stopa dyskonta w 2024 roku 5,07%
- stopa dyskonta w 2023 roku 6,73%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2024 roku kształtuje się na poziomie – 7,0%, a w latach kolejnych – 5,0%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31 grudzień 2024 roku przedstawia się następująco:

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	Odprawa emerytalna	Odprawa rentowa	Razem
wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	2 700 225,00	250 741,00	2 950 966,00
wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	3 065 447,00	281 711,00	3 347 158,00
w tym:			
część krótkoterminowa	171 636,00	46 231,00	217 867,00
część długoterminowa	2 893 811,00	235 480,00	3 129 291,00

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31 grudzień 2024 roku 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.

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

Stopa dyskontowa, stopa wzrostu wynagrodzeń oraz wskaźnik rotacji są kluczowymi założeniami aktuarialnymi mającymi wpływ na stan rezerw na świadczenia pracownicze. Wybór stopy dyskontowej jest związany z bieżącą sytuacją na rynku obligacji skarbowych, natomiast wybór planowanych wzrostów wynagrodzeń jest odzwierciedleniem strategii Spółki w zakresie kształtowania polityki płacowej w przyszłości. Dodatkowo na stan rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych ma wpływ wskaźnik rotacji pracowników zależący od historycznej rotacji pracowników Spółki.

Zgodnie z MSR 19 Spółka ujawnia analizę wrażliwości dla każdego istotnego założenia aktuarialnego na koniec okresu sprawozdawczego, pokazującą, jaki wpływ na zobowiązanie miałyby zmiany odpowiednich założeń aktuarialnych.

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg stanu na 31.12.2023 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odpisy emerytalne	Odpisy rentowe	Niewykorzystane urlopy	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	2 700 225,00	250 741,00	7 856 912,00	10 807 878,00
Współczynnik rotacji -1,0%	2 829 314,00	262 190,00	7 856 912,00	10 948 416,00
Współczynnik rotacji +1,0%	2 584 527,00	240 246,00	7 856 912,00	10 681 685,00
prawdopodobieństwo przejścia na rentę -0,5%	2 717 56,00	209 573,00	7 856 912,00	10 784 046,00
prawdopodobieństwo przejścia na rentę +0,5%	2 683 050,00	291 637,00	7 856 912,00	10 831 599,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	2 865 974,00	259 021,00	7 856 912,00	10 981 907,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	2 549 214,00	242 976,00	7 856 912,00	10 649 102,00
wzrosty podstaw				
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 682 534,00	249 555,00	7 856 912,00	10 789 001,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	2 730 962,00	252 494,00	7 856 912,00	10 840 368,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	2 438 550,00	237 302,00	7 856 912,00	10 532 764,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	3 019 311,00	266 172,00	7 856 912,00	11 142 395,00

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg stanu na 31.12.2022 r. przekształcone*

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odpisy emerytalne	Odpisy rentowe	Niewykorzystane urlopy	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	1 658 689,00	169 850,00	6 256 030,00	8 084 569,00
Współczynnik rotacji -1,0%	1 726 064,00	176 956,00	6 256 030,00	8 159 050,00
Współczynnik rotacji +1,0%	1 597 963,00	163 306,00	6 256 030,00	8 017 299,00
prawdopodobieństwo przejścia na rentę -0,5%	1 668 314,00	141 970,00	6 256 030,00	8 066 314,00
prawdopodobieństwo przejścia na rentę +0,5%	1 649 153,00	197 656,00	6 256 030,00	8 102 839,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	1 749 077,00	174 947,00	6 256 030,00	8 180 054,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	1 575 794,00	165 121,00	6 256 030,00	7 996 945,00
wzrosty podstaw				
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	1 641 671,00	168 583,00	6 256 030,00	8 066 284,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	1 686 987,00	171 678,00	6 256 030,00	8 114 695,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	1 521 697,00	162 162,00	6 256 030,00	7 939 889,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	1 827 619,00	178 942,00	6 256 030,00	8 262 591,00

Ostatnia wycena niezależnego aktuarialisty została sporządzona na dzień 31 grudnia 2023 roku.

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	38 568 064,00	36 553 562,41
Naprawy gwarancyjne	38 568 064,00	36 553 562,41
Zwiększenia	27 751 981,59	12 953 575,82
Naprawy gwarancyjne	27 751 981,59	12 953 575,82
Rozwiązanie	12 503 080,85	10 939 074,23
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	12 503 080,85	10 939 074,23
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	53 816 964,74	38 568 064,00
Naprawy gwarancyjne	53 816 964,74	38 568 064,00

*nota 6.27

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POZĄTEK OKRESU	179 893 032,14	139 569 823,95
Świadczenia pracownicze	22 734 686,06	18 963 661,41
Naprawy gwarancyjne	3 791 708,32	2 998 327,51
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	757 739,19	4 996 704,78
Koszty podwykonawców	150 554 929,91	110 124 931,86
Sprawy sporne	1 200 000,00	1 720 000,00
Koszty pozostałe	853 968,66	766 198,39
Zwiększenia	1 328 445 609,37	1 302 624 117,99
Świadczenia pracownicze	21 460 087,70	26 898 081,44
Naprawy gwarancyjne	12 082 273,41	10 939 074,23
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	19 701 217,15	2 374 497,23
Koszty podwykonawców	1 258 717 440,53	1 260 654 958,40
Sprawy sporne	14 436 937,83	-
Koszty pozostałe	2 047 652,75	1 757 506,69
Wykorzystanie	1 296 916 899,46	1 262 300 909,62
Świadczenia pracownicze	24 363 908,23	23 139 056,79
Naprawy gwarancyjne	3 416 337,22	10 145 693,42
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	-	6 613 462,64
Koszty podwykonawców	1 266 970 274,43	1 220 224 960,35
Sprawy sporne	-	520 000,00
Koszty pozostałe	2 166 379,58	1 657 736,42
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	211 421 742,05	179 893 032,14
Świadczenia pracownicze	19 830 865,53	22 734 686,06
Naprawy gwarancyjne	12 457 644,51	3 791 708,32
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	20 458 956,34	757 739,19
Koszty podwykonawców	142 302 096,01	150 554 929,91
Sprawy sporne	15 636 937,83	1 200 000,00
Koszty pozostałe	735 241,83	853 968,66

*nota 6.27

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Pozostałe zobowiązania	363 606,35	414 633,37
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	363 606,35	414 633,37

*nota 6.27

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	378 731 601,33	356 796 910,46
Z tytułu dostaw i usług	332 702 585,26	293 703 540,10
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	24 171 204,01	9 897 775,45
Z tytułu wynagrodzeń	1 349 576,34	1 230 503,29
Rozliczenia międzyokresowe bierne	19 977 822,42	51 526 249,95
Fundusze specjalne	18 255,16	16 852,66
Pozostałe zobowiązania	512 158,14	421 989,01
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	378 731 601,33	356 796 910,46

*nota 6.27

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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
do 1 miesiąca	142 624 816,02	160 472 973,55
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	96 797 526,18	63 428 197,25
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 201 746,27	1 311 709,78
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	186 022,76	98 836,65
zobowiązania przeterminowane	88 892 474,03	68 391 822,87
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	332 702 585,26	293 703 540,10

*nota 6.27

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
do 1 miesiąca	83 126 931,92	63 234 861,92
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 498 094,24	4 279 497,58
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	488 720,72	84 514,03
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	299 451,16	136 564,11
powyżej 1 roku	479 275,99	656 385,23
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	88 892 474,03	68 391 822,87

*nota 6.27

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Zobowiązania w PLN	372 277 689,53	355 225 627,75
Zobowiązania w EUR	1 093 171,87	196 815,26
Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN	4 753 111,29	923 043,90
Zobowiązania w UAH	0,66	189 171,51
Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN	0,07	23 797,77
Zobowiązania w NOK	841 583,20	1 391 379,48
Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN	325 440,22	620 694,39
Zobowiązania w SEK	1 730 011,75	3 281,00
Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN	677 991,60	1 382,29
Zobowiązania w BYN	538 300,76	1 825,06
Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN	697 368,62	2 364,36
Razem	378 731 601,33	356 796 910,46

*nota 6.27

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19%, ze względu na zakładaną możliwość rozliczenia znaczącej części aktywów i rezerw w polskim CIT także w zakresie rynków zagranicznych dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	8 048 357,00	4 543 819,00	-	12 592 176,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 435 483,00	-606 196,00	-	4 829 287,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	38 395 423,00	-7 562 238,00	-	30 833 185,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	9 790 903,00	3 338 999,00	-	13 129 902,00
Kontrakty - rezerwa na straty	143 970,00	3 743 232,00	-	3 887 202,00
Produkcja niezakończona podatkowo	14 929 014,00	1 596 179,00	-	16 525 193,00
Leasing(zobowiązania z tytułu leasingu)	9 033 546,00	-631 738,00	-	8 401 808,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	787 916,00	-258 252,00	-	529 664,00
Nieopłacone odsetki	6 480,00	1 282,00	-	7 762,00
Dyskonto należności	707 941,00	-510 413,00	-	197 528,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 397 068,00	6 325 425,00	-	15 722 493,00
Wycena instrumentów pochodnych	-118 978,00	197 559,00	-	78 581,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	12 163,00	191 955,00	-	204 118,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	29 826,00	-	154 182,00	184 008,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	67 488,00	-	-67 488,00	-
Pozostałe tytuły	187 980,00	-192 414,00	-	-4 434,00
Strata podatkowa	-	5 159 038,00	-	5 159 038,00
Razem	97 082 580,00	15 336 237,00	86 694,00	112 505 511,00

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. przekształcone*

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	7 514 859,00	533 498,00	-	8 048 357,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 629 991,00	805 492,00	-	5 435 483,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	22 314 970,00	16 080 453,00	-	38 395 423,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 248 978,00	7 541 925,00	-	9 790 903,00
Kontrakty - rezerwa na straty	949 373,00	-805 403,00	-	143 970,00
Produkcja niezakończona podatkowo	8 458 773,00	6 470 241,00	-	14 929 014,00
Leasing (zobowiązanie z tytułu leasingu)	7 112 793,00	1 920 753,00	-	9 033 546,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	544 131,00	243 785,00	-	787 916,00
Nieopłacone odsetki	8 345,00	-1 865,00	-	6 480,00
Dyskonto należności	289 126,00	418 815,00	-	707 941,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 935 580,00	461 488,00	-	9 397 068,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 700,00	-24 700,00	-	-
Wycena instrumentów pochodnych	464 972,00	-583 950,00	-	-118 978,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	69 514,00	-57 351,00	-	12 163,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	136 242,00	-	-106 416,00	29 826,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	223 618,00	-	-156 130,00	67 488,00
Pozostałe tytuły	258 855,00	-70 875,00	-	187 980,00
Strata podatkowa	1 891 718,00	-1 891 718,00	-	-
Razem	66 304 538,00	31 040 588,00	-262 546,00	97 082 580,00

*nota 6.27

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	45 216 032,00	-15 952 018,00	-	29 264 014,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	9 017 219,00	-479 540,00	-	8 537 679,00
Dyskonto zobowiązań	4 423 424,00	443 206,00	-	4 866 630,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 573 908,00	124 316,00	-	2 698 224,00
Odsetki nieotrzymane	245 787,00	-111 190,00	-	134 597,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	377 750,00	-23 619,00	-	354 131,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	185 510,00	-68 900,00	-	116 610,00
Wycena instrumentów pochodnych	29 633,00	734 771,00	-	764 404,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 304 343,00	-364 604,00	-	1 939 739,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	-	-	745 352,00	745 352,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	12 051,00	-	-12 051,00	-
Razem	64 385 657,00	-15 697 528,00	733 301,00	49 421 380,00

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. przekształcone*

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	19 997 233,00	25 218 799,00	-	45 216 032,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	7 285 953,00	1 731 266,00	-	9 017 219,00
Dyskonto zobowiązań	2 663 559,00	1 759 865,00	-	4 423 424,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 492 081,00	81 827,00	-	2 573 908,00
Odsetki nieotrzymane	665 163,00	-419 376,00	-	245 787,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	341 668,00	36 082,00	-	377 750,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	158 868,00	26 642,00	-	185 510,00
Wycena instrumentów pochodnych	302 922,00	-273 289,00	-	29 633,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 556 215,00	-251 872,00	-	2 304 343,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	-	12 051,00	12 051,00
Razem	36 463 662,00	27 909 944,00	12 051,00	64 385 657,00

*nota 6.27

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są persaldo. Na dzień 31.12.2023 roku stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 63 084 131,00 zł, a na 31.12.2022 roku wartość aktywów z tego tytułu wyniosła 32 696 923,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-194 954 628,10	25 358 041,31
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	-37 041 379	4 818 028,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	1 714 938,08	-6 070,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	4 187 821	-197 408,00
Inne	492 993,00	540 286,81
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	-30 645 626,92	5 154 836,81
Efektywna stawka podatkowa	22,28%	20,33%

*nota 6.27

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Bieżący podatek dochodowy	388 188,08	8 285 480,81
Dotyczący roku obrotowego	388 188,08	8 285 480,81
Odroczony podatek dochodowy	-31 033 815,00	3 130 644,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-31 033 815,00	3 130 644,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	-30 645 626,92	5 154 836,81

*nota 6.27

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Odroczony podatek dochodowy	646 607,00	274 597,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	812 840,00	156 130,00
Podatek od zysku i strat aktuarialnych z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	-166 233,00	118 467,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	646 607,00	274 597,00

*nota 6.27

Stawki podatkowe na rynkach na яких prowadzi działalność Spółka wynoszą:

Republika Białorusi – 18%

Ukraina – 18%

Spółka na dzień 31 grudnia 2023 roku rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych w wysokości 5 159 tys. zł. Całość strat podatkowych uwzględniona jest w podatku odroczonym, bowiem wg szacunków Spółki będzie można ją rozliczyć z przyszłymi dochodami podatkowymi.

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w powyższej wysokości, Spółka dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności.

Spółka od dnia 1 kwietnia 2019 roku była objęta kontrolą podatkową w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. W 2020 roku Spółce dostarczona została decyzja określająca wysokość zobowiązania podatkowego opartego na zastosowaniu przy rozliczeniach podatkowych metody odkosztowej i odrzuceniu metody zastosowanej przez Spółkę. Unibep SA jest w trakcie procesu odwoławczego przed niemieckimi organami skarbowymi, bowiem jej stanowisko co do zastosowanej metody rozliczenia, poparte opinią niemieckich doradców, nie uległo zmianie. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie otrzymała informacji co do stanowiska organu odwoławczego.

Generalnie Spółka uznaje, iż rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy oraz instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.

Ryzyko podatkowe zarówno w Polsce jak i na rynkach zagranicznych występuje i traktujemy je jako typowe w prowadzonej działalności gospodarczej. Spółka ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz firm audytorskich, a także kancelarii prawnych.

6.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	238 918 251,83	139 713 399,28	-	-224 687 539,30	-	153 944 111,81
Aktywa kontraktowe	238 918 251,83	139 713 399,28	-	-224 687 539,30	-	153 944 111,81
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	33 193 878,08	-	-28 071 498,46	-	76 528 082,52	81 650 462,14
Wycena długoterminowych kontraktów	51 531 067,63	53 945 941,14	-36 372 259,62	-	-	69 104 749,15
Zobowiązania kontraktowe	84 724 945,71	53 945 941,14	-64 443 758,08	-	76 528 082,52	150 755 211,29

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. przekształcone*

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	105 209 645,25	235 682 363,20	-	-101 973 756,62	-	238 918 251,83
Aktywa kontraktowe	105 209 645,25	235 682 363,20	-	-101 973 756,62	-	238 918 251,83
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	7 132 264,20	-	-6 771 220,33	-	32 832 834,21	33 193 878,08
Wycena długoterminowych kontraktów	11 836 726,58	51 598 393,68	-11 904 052,63	-	-	51 531 067,63
Zobowiązania kontraktowe	18 968 990,78	51 598 393,68	-18 675 272,96	-	32 832 834,21	84 724 945,71

*nota 6.27

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

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 405 310 149,79	3 234 812 335,95
do 1 roku	2 067 152 804,35	1 950 042 011,47
powyżej 1 roku	1 338 157 345,44	1 284 770 324,48

*nota 6.27

6.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	9 152 441,17	17 387 281,81
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	16 734 984,73	25 744 909,61
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	25 887 425,90	43 132 191,42
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	6 874 054,80	3 149 110,79
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	32 761 480,70	46 281 302,21
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	49 748 393,17	43 367 939,82
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	62 695 867,14	59 660 692,20
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	112 444 260,31	103 028 632,02

*nota 6.27

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 039 619,97	3 726 008,05
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	25 613 840,15	23 281 260,77

*nota 6.27

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące kaucji na dzień 31 grudnia 2023 roku wynoszą 6 874 054,80 zł. Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta jest w notce 6.6.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (zobowiązania 10,12 % PLN i 10,509 % w walucie EUR, należności w PLN 3,183 % i w walucie EUR 1,15 %) i są wykazywane w bilansie w zamortyzowanym koszcie. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne

okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczony od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Na 31 grudnia 2023 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 29,12% (dla jednego projektu 13,39%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2022 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 29,59% (dla jednego projektu 7,58%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji przeterminowanych, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości w wartości nominalnej po dyskoncie.

Kaucje należne z tytułu umów z klientami przeterminowane, niespłacone w okresie:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
do 1 miesiąca	14 081,83	3 965 469,63
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	28 185,66	562 826,64
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	1 835 457,37
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	580 908,78	1 660 145,59
powyżej 1 roku	3 178 199,38	3 141 002,13
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	3 801 375,65	11 164 901,36

*nota 6.27

6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Pozostała działalność modułowa	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Razem
Przychody z umów z klientami	1 147 841 017,60	351 668 508,76	32 022 113,39	514 505 046,29	2 046 036 686,04
sprzedaż zewnętrzna	1 147 841 017,60	351 668 508,76	32 022 113,39	514 505 046,29	2 046 036 686,04
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 160 775 638,79	356 823 825,04	33 491 062,27	579 305 392,85	2 130 395 918,95
Zysk brutto ze sprzedaży	- 12 934 621,19	- 5 155 316,28	- 1 468 948,88	- 64 800 346,56	- 84 359 232,91
% zysku brutto ze sprzedaży	-1,13%	-1,47%	-4,59%	-12,59%	-4,12%
Koszty sprzedaży			x		-
Koszty zarządu			x		57 204 393,53
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x		- 33 306 180,37
Zysk z działalności operacyjnej			x		- 174 869 806,81
Przychody finansowe, w tym:			x		19 122 131,89
przychody odsetkowe	9 480 018,82	569 322,91	- 2 544,33	-	10 046 797,40
Koszty finansowe, w tym:			x		29 060 724,57
koszty odsetkowe	14 910 430,01	3 389 547,76	17 092,37	448 601,33	18 765 671,47
Oczekiwane straty kredytowe			-	-	10 146 228,61
Zysk przed opodatkowaniem			x		- 194 954 628,10
Podatek dochodowy			x		- 30 645 626,92
Zysk netto			x		- 164 309 001,18

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2022 r. przekształcone*

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Pozostała działalność modułowa	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Razem
Przychody z umów z klientami	1 053 731 755,80	491 760 582,81	-1 915 116,63	312 192 050,72	1 855 769 272,70
sprzedaż zewnętrzna	1 053 731 755,80	491 760 582,81	-1 915 116,63	312 192 050,72	1 855 769 272,70
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 032 062 130,55	459 952 089,28	2 936 808,94	284 023 434,89	1 778 974 463,66
Zysk brutto ze sprzedaży	21 669 625,25	31 808 493,53	-4 851 925,57	28 168 615,83	76 794 809,04
% zysku brutto ze sprzedaży	2,06%	6,47%	x	9,02%	4,14%
Koszty sprzedaży			x		-
Koszty zarządu			x		43 091 415,15
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x		-1 128 344,81
Zysk z działalności operacyjnej			x		32 575 049,08
Przychody finansowe, w tym:			x		16 380 216,68
przychody odsetkowe	9 327 382,66	-1 902 213,93	-145 769,65	-	7 279 399,08
Koszty finansowe, w tym:			x		17 262 697,34
koszty odsetkowe	12 836 550,87	2 792 817,56	18 002,99	60 087,66	15 707 459,08
Oczekiwane straty kredytowe			x		6 334 527,11
Zysk przed opodatkowaniem			x		25 358 041,31
Podatek dochodowy			x		5 154 836,81
Zysk netto			x		20 203 204,50

*nota 6.27

Stan na dzień 31.12.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	390 572 488,27	166 901 081,06	197 935 983,97	31 150 985,51	365 793 249,08	1 152 353 787,89
Razem aktywa	390 572 488,27	166 901 081,06	197 935 983,97	31 150 985,51	365 793 249,08	1 152 353 787,89
Kapitał własny	-	-	-	-	45 726 242,19	45 726 242,19
Zobowiązania	500 243 305,37	176 554 941,75	265 078 921,38	5 602 709,22	159 147 667,98	1 106 627 545,70
Razem pasywa	500 243 305,37	176 554 941,75	265 078 921,38	5 602 709,22	204 873 910,17	1 152 353 787,89
Amortyzacja	7 499 295,99	12 298 871,37	1 349 405,29	63 929,29	-	21 211 501,94

Stan na dzień 31.12.2022 r. przekształcone*

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	439 227 122,80	193 473 750,18	231 067 836,21	18 392 378,12	270 507 163,52	1 152 668 250,83
Razem aktywa	439 227 122,80	193 473 750,18	231 067 836,21	18 392 378,12	270 507 163,52	1 152 668 250,83
Kapitał własny	-	-	-	-	212 088 699,05	212 088 699,05
Zobowiązania	470 012 427,74	178 463 064,58	152 062 979,18	22 031 975,67	118 009 104,61	940 579 551,78
Razem pasywa	470 012 427,74	178 463 064,58	152 062 979,18	22 031 975,67	330 097 803,66	1 152 668 250,83
Amortyzacja	6 282 844,74	11 456 847,85	398 924,14	89 236,11	-	18 227 852,84

*nota 6.27

Spółka w 2023 roku nie uzyskała od żadnego kontrahenta zewnętrznego przychodów w wysokości przekraczającej 10% łącznych przychodów z umów z klientami, natomiast w 2022 roku w Spółce Unibep SA taki przychód od jednego klienta zewnętrznego wystąpił.

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

Informacje o obszarach geograficznych

Okres zakończony 31.12.2023 r.

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe*
Kraj	1 990 819 126,67	88 220 476,21
Export, w tym:	55 217 559,37	216 045,87
Skandynawia, w tym:	32 022 113,39	-
Szwecja	32 119 360,43	-
Inne rynki, w tym:	23 195 445,98	216 045,87
Białoruś**	23 676 088,16	211 164,98
Razem	2 046 036 686,04	88 436 522,08

*Aktywa trwałe tj. środki trwałe, wartości niematerialne

** 2023r.-Budowa Ambasady RP w Mińsku

Okres zakończony 31.12.2022 r. przekształcone*

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe**
Kraj	1 858 091 244,69	89 746 078,60
Export, w tym:	-2 321 971,99	262 695,82
Skandynawia, w tym:	-2 671 499,85	9 372,47
Szwecja	158 217,07	-
Inne rynki, w tym:	349 527,86	253 323,35
Białoruś	89 485,72	98 418,46
Razem	1 855 769 272,70	90 008 774,42

*nota 6.27

**Aktywa trwałe tj. środki trwałe, wartości niematerialne

Podział geograficzny przychodów ze sprzedaży odpowiada lokalizacji klientów i jest zgodny z wewnętrzną strukturą organizacyjną Spółki.

Podział łącznej kwoty aktywów trwałych oraz wydatków inwestycyjnych odpowiada ich wykorzystaniu w działalności każdego z segmentów terytorialnych.

6.20. Przychody z umów z klientami

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

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	1 979 171 674,37	1 834 010 909,15
Sprzedaż usług budowlanych	1 972 699 815,80	1 829 647 605,58
Sprzedaż usług pozostałych	6 471 858,57	4 343 303,57
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	55 217 559,37	-1 503 095,75
Sprzedaż usług budowlanych	55 217 559,37	-1 503 095,75
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	2 034 389 233,74	1 832 507 813,40

*nota 6.27

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

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Sprzedaż materiałów - kraj	11 647 452,30	23 261 459,30
Działalność budowlana	11 647 452,30	23 261 459,30
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	11 647 452,30	23 261 459,30

*nota 6.27

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Klient publiczny	688 265 475,30	638 093 551,64
Klient prywatny	1 357 771 210,74	1 217 675 721,06
Przychody umów z klientami	2 046 036 686,04	1 855 769 272,70

*nota 6.27

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Ryczałt	1 903 898 200,80	1 688 861 545,29
Kosztorys	142 138 485,24	166 907 727,41
Przychody umów z klientami	2 046 036 686,04	1 855 769 272,70

*nota 6.27

6.21. Koszty według rodzajów

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Amortyzacja	21 211 501,94	18 227 852,84
Zużycie materiałów i energii	547 259 006,01	531 621 241,85
Usługi obce	1 556 467 213,23	1 117 364 438,81
Podatki i opłaty	2 918 409,89	2 229 950,32
Wynagrodzenia	148 552 464,44	125 388 427,62
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	33 802 911,04	27 704 432,94
Pozostałe koszty rodzajowe	11 537 074,06	8 250 780,24
Razem koszty wg rodzaju	2 321 748 580,61	1 830 787 124,62
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-16 847 824,95	81 044 418,98
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-128 654 637,38	-112 549 585,20
Koszty ogólnego zarządu	-57 204 393,53	-43 091 415,15
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	2 119 041 724,75	1 756 190 543,25

*nota 6.27

6.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 637 345,17	2 228 534,33
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	400 000,00
Odpisane zobowiązania	905 564,00	189 459,83
Kary i odszkodowania	2 474 326,30	1 182 834,81
Inne	2 958 723,81	437 265,43
Razem	7 975 959,28	4 438 094,40

*nota 6.27

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Rezerwa na zobowiązania	14 436 937,83	-
Zawiązanie rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	22 359 000,00	-
Koszty spraw spornych	1 167 934,55	2 277 982,64
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	2 893 601,96	2 287 561,08
Inne	424 665,31	1 000 895,49
Razem	41 282 139,65	5 566 439,21

*nota 6.27

6.23. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Odsetki:	13 099 997,31	7 962 200,52
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	13 099 856,93	7 934 398,70
odsetki od udzielonych pożyczek	9 231 516,53	8 308 603,89
odsetki od należności	1 277 114,19	- 2 059 582,10
wycena pożyczek	- 392 640,36	140 223,87
odsetki bankowe	32 893,60	29 916,56
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	2 950 972,97	1 515 236,48
Pozostałe odsetki	140,38	27 801,82
Inne przychody finansowe razem	6 022 134,58	8 418 016,16
Razem	19 122 131,89	16 380 216,68

*nota 6.27

Inne przychody finansowe

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Dodatnie różnice kursowe	849 670,69	-
Pozostałe, w tym:	5 172 463,89	8 418 016,16
wycena instrumentów pochodnych	3 867 210,69	-509 279,49
prowinie z tytułu operacji finansowych	1 305 253,20	140 329,36
Dywidendy	-	8 786 966,29
Inne przychody finansowe razem	6 022 134,58	8 418 016,16

*nota 6.27

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Z tytułu odsetek, w tym:	26 363 043,23	15 945 915,96
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	15 652 471,27	13 187 563,00
odsetki od leasingu	2 466 987,62	1 994 133,85
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	979 294,25	-300 218,41
odsetki od zobowiązań	286 258,46	138 606,81
Pozostałe	359 954,12	254 089,72
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	6 618 077,51	671 740,99
Inne koszty finansowe razem	2 697 681,34	1 316 781,38
Koszty finansowe	29 060 724,57	17 262 697,34

*nota 6.27

Inne koszty finansowe

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Ujemne różnice kursowe	-	2 415 732,87
Pozostałe, w tym:	2 697 681,34	- 1 098 951,49
z tytułu prowizji	1 191 686,05	808 117,12
wycena instrumentów pochodnych	1 039 783,21	- 2 144 338,59
Pozostałe	466 212,08	237 269,98
Inne koszty finansowe razem	2 697 681,34	1 316 781,38

*nota 6.27

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	stan na dzień 31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Należności z tytułu dostaw i usług	6 448 970,12	4 461 906,23
Kaucje z tytułu umów z klientami	3 764 615,85	1 769 500,14
Aktywa kontraktowe	-67 357,36	103 120,74
Oczekiwane straty kredytowe	10 146 228,61	6 334 527,11

*nota 6.27

6.24. Zysk (strata) na jedną akcję

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Liczba akcji zwykłych	32 820 634,00	32 170 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 442 962,77	31 874 743,59
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 820 634,00	32 170 634,00
Zysk (strata) netto	-1 64 309 001,18	20 203 204,50
Podstawowy zysk na akcję	-5,06	0,63

*nota 6.27

Przedstawione powyżej ilości akcji nie obejmują akcji własnych.

Informacja dotycząca przyznanych praw do nabycia akcji Unibep SA w ramach Programu Motywacyjnego zaprezentowana została w punkcie 6.10 niniejszego sprawozdania.

6.25. Działalność zaniechana

W 2023 roku oraz w roku 2022 działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.26. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Amortyzacja:	21 211 501,94	18 227 852,84
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	21 211 501,94	18 227 852,84
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-912 802,56	266 059,60
różnice kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych, kredytów, pożyczek i leasingów, podatku dochodowego	-912 802,56	266 059,60
Odsetki i udziały w ryzykach (dywidendy)	9 161 534,30	885 092,35
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-9 231 516,53	-8 308 603,89
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-1 312 945,74	-177 579,62
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	2 937,95	2 207 245,16
prowinizje otrzymane i naliczone	-1 305 253,20	-140 329,36
dywidendy otrzymane	-	-8 786 966,29
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji, - ogółem	15 652 471,27	13 187 563,00
odsetki pozostałe do zapłacenia	13 150,60	9 467,05
odsetki pozostałe zapłacone	296 025,79	155 054,09
odsetki od leasingu zapłacone	2 466 987,62	1 994 127,70
prowinizje od kredytów, obligacji, gwarancji - zapłacone	1 191 686,05	808 117,12
prowinizje naliczone - koszty emisji obligacji	408 696,24	237 215,80
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	-31 365,93	1 362,82
wycena obligacji własnych	1 010 660,18	-301 581,23
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	17 017 139,68	-3 365 568,83
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-1 340 442,90	-7 137 838,04
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	654 040,54	5 662 307,12
wycena pożyczek, weksli	392 640,36	-140 223,87
instrumenty pochodne	-4 660 407,85	-900 376,30
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	21 971 309,53	-849 437,74
Zmiana stanu rezerw	47 025 125,65	42 587 766,78
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	47 900 037,65	42 727 107,20
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	-874 912,00	-139 340,42
Zmiana stanu zapasów	32 580 165,52	-44 646 370,53
bilansowa zmiana stanu zapasów	32 580 165,52	-44 646 370,53
Zmiana stanu należności	101 408 344,21	-280 786 019,99
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	74 981 183,16	-297 118 484,33
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	4 859 792,59	8 659 532,32
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	20 079 353,80	7 892 147,82
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	1 488 014,66	-219 215,80
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, i wyjątkiem zobowiązań finansowych	95 679 780,43	223 848 330,03
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	91 000 131,39	229 185 638,46
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	6 329 426,33	-5 451 505,08
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-1 649 777,29	114 196,65
Inne korekty	-4 513,30	-569 917,36
Inne korekty	-297 013,30	-569 917,36
program motywacyjny	292 500,00	-
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 867 564,75	8 149 450,97

*nota 6.27

Zmiana stanu zobowiązań finansowych

	stan na dzień 31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Stan na początek roku - kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	126 528 248,07	120 272 226,36
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	45 252 159,70	37 477 546,67
Stan na początek roku	171 780 407,77	157 749 773,03
Przepływ kapitału (+) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	138 040 200,00	129 875 621,31
Przepływ kapitału (-) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-112 967 232,12	-123 319 381,19
Przepływ kapitału(+) zobowiązań leasingowych	14 492 004,14	20 552 075,77
Przepływ kapitału(-) zobowiązań leasingowych	-16 057 082,59	-12 777 462,74
Odsetki naliczone leasingowe (+)	2 466 987,62	1 945 539,86
Odsetki zaptaczone leasingowe (-)	-2 466 987,62	-1 945 539,86
Odsetki naliczone od pożyczek, kredytów i innych zobowiązań finansowych (+)	15 652 471,27	1 808 065,79
Odsetki zaptaczone od pożyczek, kredytów i innych zobowiązań finansowych (-)	-15 652 471,27	-1 808 065,79
Wycena (+/-) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	1 371 934,61	-300 218,41
Wycena (+/-) zobowiązań leasingowych	-948 937,64	-210 072,87
Pozostałe (-/+)Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-392 640,36	-
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych	532 962,19	210 072,87
Stan na koniec roku w tym:	195 851 616,00	171 780 407,77
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	152 580 510,20	126 528 248,07
Zobowiązania leasingowe	43 271 105,80	45 252 159,70

*nota 6.27

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	stan na dzień 31.12.2023	01.01-31.12.2022 przekształcone*
Środki pieniężne w banku i kasie	169 704 601,00	75 981 074,31
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	- 9 084,02	- 16 520,49
Razem	169 695 516,98	75 964 553,82

*nota 6.27

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków na rachunkach VAT do split payment.

W 2023 i 2022 roku transakcje inwestycyjne i finansowe, które nie wymagały posługiwania się środkami pieniężnymi lub ekwiwalentami środków pieniężnych nie wystąpiły.

6.27. Połączenia jednostek gospodarczych, zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych

W dniu 01 marca 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA oraz Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Budrex sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu Unibep SA ze spółką zależną Budrex sp. z o.o. W związku z tym, że Unibep SA było właścicielem Budrex sp. z o.o. połączenie odbyło się w trybie połączenia przez przejęcie na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 KSH poprzez przeniesienie na Unibep SA całego majątku spółki przejmowanej tj. Budrex sp. z o.o. w drodze sukcesji uniwersalnej, bez podwyższania kapitału zakładowego Unibep SA. Przy rozliczeniu połączenia zastosowano metodę od poprzednika (ang. predecessor accounting), bez zamykania ksiąg.

Połączenie zostało zarejestrowane w KRS 3 kwietnia 2023 roku, a rozliczenia połączenia dokonano wg danych na 31 marca 2023 roku.

Dane Spółki przejmowanej z uwzględnieniem zastosowanej metody połączenia przedstawiają poniższe tabele.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.03.2023 Unibep	stan na dzień 31.03.2023 Budrex	korekty konsolidacyjne	stan na dzień 31.03.2023 po korektach
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe razem	69 843 696,71	12 840 225,23	-213 120,21	82 470 801,73
Wartości niematerialne	8 692 351,72	17 562,53	1 056 851,38	9 766 765,63
Nieruchomości inwestycyjne	-	5 092 765,06	-2 723 835,84	2 368 929,22
Inwestycje w jednostki zależne	170 840 971,53	-	-18 000 150,00	152 840 821,53
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	7 986,00	-	-	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	5 803 182,00	416 169,42	-	6 219 351,42
Kaucje z tytułu umów z klientami	15 916 154,58	-	-	15 916 154,58
Pożyczki udzielone	53 733 961,73	-	-	53 733 961,73
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 243 435,00	-	-464 638,00	36 778 797,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	362 081 739,27	18 366 722,24	-20 344 892,67	360 103 568,84
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	66 965 976,07	3 853 156,02	-	70 819 132,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	355 065 564,65	21 319 394,33	-15 297 581,84	361 087 377,14
Kaucje z tytułu umów z klientami	24 633 058,54	3 239,70	-3 239,70	24 633 058,54
Aktywa kontraktowe	232 146 433,35	4 055 488,51	80 668,49	236 282 590,35
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	314 584,29	417 674,00	-	732 258,29
Pożyczki udzielone	50 471 239,31	5 006 050,00	-5 006 050,00	50 471 239,31
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 255 305,14	258 246,93	-	33 513 552,07
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	762 852 161,35	34 913 249,49	-20 226 203,05	777 539 207,79
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	762 852 161,35	34 913 249,49	- 20 226 203,05	777 539 207,79
AKTYWA RAZEM	1 124 933 900,62	53 279 971,73	- 40 571 095,72	1 137 642 776,63

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.03.2023 Unibep	stan na dzień 31.03.2023 Budrex	korekty konsolidacyjne	stan na dzień 31.03.2023 po korektach
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	430 000,00	- 430 000,00	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	63 893 761,02	-	-	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	34 301 197,94	51 377,00	-9 785 000,00	24 567 574,94
Zyski (straty) zatrzymane	110 121 849,11	17 215 550,04	-7 371 911,27	119 965 487,88
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	211 823 871,47	17 696 927,04	-17 586 911,27	211 933 887,24
Kapitał własny ogółem	211 823 871,47	17 696 927,04	-17 586 911,27	211 933 887,24
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	-	403 377,04	-	403 377,04
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe	55 759 466,01	2 211 325,58	-	57 970 791,59
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	30 431 873,89	2 377 112,15	-	32 808 986,04
Rezerwy długoterminowe	38 831 756,20	1 847 170,80	-	40 678 927,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	46 705 915,30	520 463,60	-	47 226 378,90
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego podatku dochodowego	-	604 246,00	-604 246,00	-
Zobowiązania długoterminowe razem	171 729 011,40	7 963 695,17	-604 246,00	179 088 460,57
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	372 772 838,89	5 868 446,04	-15 283 692,05	363 357 592,88
Zobowiązania kontraktowe	88 527 173,06	555 350,70		89 082 523,76
Kaucje z tytułu umów z klientami	56 297 417,88	1 561 757,69	-2 971,54	57 856 204,03
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	64 937 052,87	13 284 630,87	-5 019 757,79	73 201 925,95
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 644 923,31	-	-	5 644 923,31
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	16 605 177,40	959 622,12	-2 041 693,39	15 523 106,13
Rezerwy krótkoterminowe	136 596 434,34	5 389 542,10	- 31 823,68	141 954 152,76
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	741 381 017,75	27 619 349,52	-22 379 938,45	746 620 428,82
Zobowiązania krótkoterminowe razem	741 381 017,75	27 619 349,52	-22 379 938,45	746 620 428,82
Zobowiązania ogółem	913 110 029,15	35 583 044,69	-22 984 184,45	925 708 889,39
PASYWA RAZEM	1 124 933 900,62	53 279 971,73	-40 571 095,72	1 137 642 776,63

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01-31.03.2023 Unibep	01.01-31.03.2023 Budrex	Korekty konsolidacyjne	01.01-31.03.2023 po korektach
Działalność operacyjna				
Przychody z umów z klientami	430 222 860,57	9 781 628,86	-1 833 122,53	438 171 366,90
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	415 459 655,58	9 593 220,88	-1 372 095,88	423 680 780,58
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	14 763 204,99	188 407,98	- 461 026,65	14 490 586,32
Koszty zarządu	9 687 718,72	954 581,17	- 386 693,59	10 255 606,30
Pozostałe przychody operacyjne	1 047 824,17	75 703,09	494 143,22	1 617 670,48
Pozostałe koszty operacyjne	935 154,50	75 247,07	526,16	1 010 927,73
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 188 155,94	-765 717,17	419 284,00	4 841 722,77
Przychody finansowe	3 470 919,11	18 400,70	-31 822,30	3 457 497,51
Koszty finansowe	7 052 181,21	389 685,93	-57 833,13	7 384 034,01
Oczekiwane straty kredytowe	205 944,94	-17 346,41	-	188 598,53
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 400 948,90	-1 119 655,99	445 294,83	726 587,74
Podatek dochodowy	501 365,00	279 038,00	-3 732,00	776 671,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	899 583,90	-1 398 693,99	449 026,83	-50 083,26
Zysk (strata) netto	899 583,90	-1 398 693,99	449 026,83	-50 083,26

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.03.2023 Unibep	01.01-31.03.2023 Budrex	Korekty konsolidacyjne	01.01-31.03.2023 po korektach
Zysk (strata) netto	899 583,90	-1 398 693,99	449 026,83	- 50 083,26
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	253 655,50	-	-	253 655,50
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	253 655,50	-	-	253 655,50
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	253 655,50	-	-	253 655,50
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach*	48 195,00	-	-	48 195,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	205 460,50	-	-	205 460,50
Całkowite dochody ogółem	1 105 044,40	-1 398 693,99	449 026,83	155 377,24
z tego przypadający:				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	1 105 044,40	-1 398 693,99	449 026,83	- 949 667,16

W związku z połączeniem dokonano przekształcenia wcześniej prezentowanych danych. Zmiany prezentują poniższe tabele.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.12.2022 Unibep	stan na dzień 31.12.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe razem	67 272 509,38	13 060 228,48	-254 934,36	80 077 803,50
Wartości niematerialne	8 854 853,97	19 265,57	1 056 851,38	9 930 970,92
Nieruchomości inwestycyjne	-	5 092 765,06	-2 723 835,84	2 368 929,22
Inwestycje w jednostki zależne	160 864 971,53	-	-18 000 150,00	142 864 821,53
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	7 986,00	-	-	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 025 626,27	437 132,79	-	6 462 759,06
Kaucje z tytułu umów z klientami	17 387 281,81	3 143,10	-3 143,10	17 387 281,81
Pożyczki udzielone	97 061 491,49	-	-	97 061 491,49
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 883 291,00	-	-186 368,00	32 696 923,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	390 358 011,45	18 612 535,00	-20 111 579,92	388 858 966,53
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	65 595 763,83	4 516 796,93	-	70 112 560,76
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	344 647 535,72	28 022 996,94	-20 485 724,29	352 184 808,37
Kaucje z tytułu umów z klientami	25 744 909,61	-	-	25 744 909,61
Aktywa kontraktowe	235 082 312,39	3 972 526,34	-136 586,90	238 918 251,83
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	320 714,37	-	-	320 714,37
Pożyczki udzielone	120 000,00	-	-	120 000,00
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	426 965,05	-	-	426 965,05
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	73 957 325,75	2 023 748,56	-	75 981 074,31
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	745 895 526,72	38 536 068,77	-20 622 311,19	763 809 284,30
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	745 895 526,72	38 536 068,77	-20 622 311,19	763 809 284,30
AKTYWA RAZEM	1 136 253 538,17	57 148 603,77	-40 733 891,11	1 152 668 250,83

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.12.2022 Unibep	stan na dzień 31.12.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	430 000,00	-430 000,00	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	63 893 761,02	-	-	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	34 095 737,44	13 243 293,46	-9 632 093,35	37 706 937,55
Zyski (straty) zatrzymane	109 222 265,21	5 422 327,57	-7 663 655,70	106 980 937,08
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	210 718 827,07	19 095 621,03	-17 725 749,05	212 088 699,05
Kapitał własny ogółem	210 718 827,07	19 095 621,03	-17 725 749,05	212 088 699,05
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	414 633,37	-	414 633,37
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	102 642 398,36	2 767 730,75	-	105 410 129,11
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	33 100 583,83	2 509 613,19	-1 914 684,21	33 695 512,81
Rezerwy długoterminowe	38 257 369,00	1 918 065,75	-	40 175 434,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	42 868 329,51	502 500,43	-2 890,12	43 367 939,82
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	325 208,00	-325 208,00	-
Zobowiązania długoterminowe razem	216 868 680,70	8 437 751,49	-2 242 782,33	223 063 649,86
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	365 489 260,89	11 611 909,10	-20 304 259,53	356 796 910,46
Zobowiązania kontraktowe	84 430 247,93	503 791,71	-209 093,93	84 724 945,71
Kaucje z tytułu umów z klientami	57 588 221,87	2 072 470,33	-	59 660 692,20
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	14 621 469,79	6 520 228,31	-23 579,14	21 118 118,96
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	10 777 573,03	947 133,31	-168 059,45	11 556 646,89
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 962 061,31	1 582 326,00	-	3 544 387,31
Rezerwy krótkoterminowe	173 797 195,58	6 377 372,49	-60 367,68	180 114 200,39
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	708 666 030,40	29 615 231,25	-20 765 359,73	717 515 901,92
Zobowiązania krótkoterminowe razem	708 666 030,40	29 615 231,25	-20 765 359,73	717 515 901,92
Zobowiązania ogółem	925 534 711,10	38 052 982,74	-23 008 142,06	940 579 551,78
PASYWA RAZEM	1 136 253 538,17	57 148 603,77	-40 733 891,11	1 152 668 250,83

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01- 31.12.2022 Unibep	01.01- 31.12.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	01.01- 31.12.2022 przekształcone*
Działalność operacyjna				
Przychody z umów z klientami	1 665 190 325,05	196 419 614,60	-5 840 666,95	1 855 769 272,70
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 607 589 408,34	175 958 420,47	-4 573 365,15	1 778 974 463,66
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	57 600 916,71	20 461 194,13	-1 267 301,80	76 794 809,04
Koszty zarządu	40 358 254,12	4 026 316,15	-1 293 155,12	43 091 415,15
Pozostałe przychody operacyjne	3 952 321,98	940 089,27	-454 316,85	4 438 094,40
Pozostałe koszty operacyjne	3 814 426,16	1 756 100,45	-4 087,40	5 566 439,21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 380 558,41	15 618 866,80	-424 376,13	32 575 049,08
Przychody finansowe	20 448 416,27	11 929,92	-4 080 129,51	16 380 216,68
Koszty finansowe	15 818 458,16	2 647 593,53	-1 203 354,35	17 262 697,34
Oczekiwane straty kredytowe	6 272 371,48	62 155,63	-	6 334 527,11
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 738 145,04	12 921 047,56	-3 301 151,29	25 358 041,31
Podatek dochodowy	2 184 046,81	2 999 873,00	-29 083,00	5 154 836,81
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	13 554 098,23	9 921 174,56	-3 272 068,29	20 203 204,50
Zysk (strata) netto	13 554 098,23	9 921 174,56	-3 272 068,29	20 203 204,50

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01 - 31.12.2022 Unibep	01.01 - 31.12.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	01.01 - 31.12.2022 przekształcone*
Zysk (strata) netto	13 554 098,23	9 921 174,56	-3 272 068,29	20 203 204,50
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	821 739,50	-	-	821 739,50
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	821 739,50	-	-	821 739,50
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	543 683,00	79 830,00	-	821 739,50
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	543 683,00	79 830,00	-	623 513,00
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	1 365 422,50	79 830,00	-	1 445 252,50
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	156 130,00	-	-	156 130,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	103 300,00	15 167,00	-	118 467,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	1 105 992,50	64 663,00	-	1 170 655,50
Całkowite dochody ogółem	14 660 090,73	9 985 837,56	-3 272 068,29	21 373 860,00
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	14 660 090,73	9 985 837,56	-3 272 068,29	21 373 860,00

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01- 31.12.2022 Unibep	01.01- 31.12.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	01.01- 31.12.2022 przekształcone*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej				
I. Zysk (strata) brutto	15 738 145,04	12 921 047,56	-3 301 151,29	25 358 041,31
II. Korekty razem:	-39 388 578,05	-7 035 862,85	2 871 665,79	-43 552 775,11
1. Amortyzacja:	16 708 503,95	1 688 943,37	-169 594,48	18 227 852,84
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	266 059,60	-	-	266 059,60
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-4 676 877,92	2 684 889,13	2 877 081,14	885 092,35
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 489 870,93	-875 697,90	-	-3 365 568,83
5. Zmiana stanu rezerw	43 105 371,04	-457 236,58	-60 367,68	42 587 766,78
7. Zmiana stanu zapasów	-45 689 356,36	1 042 985,83	-	-44 646 370,53
9. Zmiana stanu należności	-294 064 445,31	-7 347 028,97	20 625 454,29	-280 786 019,99
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	248 140 447,33	-3 775 873,72	-20 516 243,58	223 848 330,03
13. Inne korekty	-688 409,45	3 155,99	115 336,10	-569 917,36
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-23 650 433,01	5 885 184,71	-429 485,50	-18 194 733,80
14. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	8 149 450,97	-	-	8 149 450,97
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-15 500 982,04	5 885 184,71	-429 485,50	-10 045 282,83
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej				
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-14 522 535,31	-272 812,83	-	-14 795 348,14
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	7 111 577,88	26 260,16	-	7 137 838,04
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	-9 976 000,00	-	-	-9 976 000,00
Dywidendy otrzymane	9 718 703,40	-	-972 658,91	8 746 044,49
Odsetki otrzymane	11 796 966,29	-	-3 010 000,00	8 786 966,29
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	90 378 103,44	-	-28 000 000,00	62 378 103,44
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-68 583 225,63	-	20 000 000,00	-48 583 225,63
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-734 682,80	-	-	-734 682,80
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	25 188 907,27	-246 552,67	-11 982 658,91	12 959 695,69
Przepływy pieniężne z działalności finansowej				
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	119 999 821,24	29 875 800,07	-20 000 000,00	129 875 621,31
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-122 706 966,24	-28 612 414,95	28 000 000,00	-123 319 381,19
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/program motywacyjny	1 800 000,00	-	-	1 800 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-11 200 645,39	-1 087 176,79	296 413,65	-11 991 408,53
Zapłacone odsetki	-14 671 366,81	-2 722 052,04	1 105 730,76	-16 287 688,09
Wypłacone dywidendy	-16 085 317,00	-3 010 000,00	3 010 000,00	-16 085 317,00
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-42 864 474,20	-5 555 843,71	12 412 144,41	-36 008 173,50
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-33 176 548,97	82 788,33	-	-33 093 760,64
Różnice kursowe	-34 140,18	-	-	-34 140,18
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-33 210 689,15	82 788,33	-	-33 127 900,82
Środki pieniężne na początek okresu	107 168 014,90	1 940 960,23	-	109 108 975,13
Środki pieniężne na koniec okresu	73 957 325,75	2 023 748,56	-	75 981 074,31
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	20 609 293,58	1 836 398,71	-	22 445 692,29

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 01.01.2022 Unibep	stan na dzień 01.01.2022 przekształcony Budrex	Korekty konsolidacyjne	stan na dzień 01.01.2022 przekształcone*
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe razem	55 374 635,02	14 250 869,25	-560 466,86	69 065 037,41
Wartości niematerialne	8 750 230,23	21 936,62	1 056 851,38	9 829 018,23
Nieruchomości inwestycyjne	-	4 243 327,32	-2 269 519,00	1 973 808,32
Inwestycje w jednostki zależne	159 672 817,69	-	-18 000 150,00	141 672 667,69
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	7 986,00	-	-	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	5 621 025,93	354 887,92	-	5 975 913,85
Kaucje z tytułu umów z klientami	26 533 459,43	3 343,01	-3 343,01	26 533 459,43
Pożyczki udzielone	70 554 939,27	-	-	70 554 939,27
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 594 774,00	1 107 506,00	138 596,00	29 840 876,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	355 109 867,57	19 981 870,12	-19 638 031,49	355 453 706,20
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	19 906 407,47	5 559 782,76	-	25 466 190,23
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	180 161 570,90	9 487 885,68	-5 780 621,49	183 868 835,09
Kaucje z tytułu umów z klientami	24 662 033,53	1,06	-	24 662 034,59
Aktywa kontraktowe	90 172 198,68	15 242 652,53	-205 205,96	105 209 645,25
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13 124 462,17	-	-	13 124 462,17
Pożyczki udzielone	48 281 206,16	-	-8 000 000,00	40 281 206,16
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	7 417,97	-	-	7 417,97
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107 168 014,90	1 940 960,23	-	109 108 975,13
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	483 483 311,78	32 231 282,26	-13 985 827,45	501 728 766,59
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	483 483 311,78	32 231 282,26	-13 985 827,45	501 728 766,59
AKTYWA RAZEM	838 593 179,35	52 213 152,38	-33 623 858,94	857 182 472,79

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 01.01.2022 Unibep	stan na dzień 01.01.2022 przekształcony Budrex	Korekty konsolidacyjne	stan na dzień 01.01.2022 przekształcone*
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	430 000,00	-430 000,00	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 153 761,02	-	-	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	31 737 591,10	13 178 630,46	-9 632 093,35	35 284 128,21
Zyski (straty) zatrzymane	111 753 483,98	-1 488 846,99	-7 401 586,41	102 863 050,58
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	209 151 899,50	12 119 783,47	-17 463 679,76	203 808 003,21
Kapitał własny ogółem	209 151 899,50	12 119 783,47	-17 463 679,76	203 808 003,21
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	459 658,69	-	459 658,69
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	96 297 104,61	-	-	96 297 104,61
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	27 407 478,98	3 234 678,23	-1 977 314,69	28 664 842,52
Rezerwy długoterminowe	37 029 916,17	1 504 444,24	-	38 534 360,41
Kaucje z tytułu umów z Klientami	48 458 880,74	318 428,96	-2 930,89	48 774 378,81
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem	209 193 380,50	5 517 210,12	-1 980 245,58	212 730 345,04
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	193 725 710,17	16 609 936,76	-5 842 576,18	204 493 070,75
Zobowiązania kontraktowe	19 052 934,71	43 503,26	-127 447,19	18 968 990,78
Kaucje z tytułu umów z Klientami	41 112 283,90	1 449 650,99	-	42 561 934,89
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	23 975 121,75	8 057 363,83	-8 057 363,83	23 975 121,75
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	7 877 607,18	1 087 643,37	-152 546,40	8 812 704,15
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 029,75	-	-	4 029,75
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	2 037 251,52	-	-	2 037 251,52
Rezerwy krótkoterminowe	132 462 960,37	7 328 060,58	-	139 791 020,95
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	420 247 899,35	34 576 158,79	-14 179 933,60	440 644 124,54
Zobowiązania krótkoterminowe razem	420 247 899,35	34 576 158,79	-14 179 933,60	440 644 124,54
Zobowiązania ogółem	629 441 279,85	40 093 368,91	-16 160 179,18	653 374 469,58
PASYWA RAZEM	838 593 179,35	52 213 152,38	-33 623 858,94	857 182 472,79

6.28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Stan na dzień 31.12.2023 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	55 713 268,55	1 589 587,16	4 892 894,41	4 919 603,39	3 100 000,00	90 441 598,26	6 925 331,60	6 161 090,45
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	9 527,16	27 767,60	-	-	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	55 722 795,71	1 617 354,76	4 892 894,41	4 919 603,39	3 100 000,00	90 441 598,26	6 925 331,60	6 161 090,45

Stan na dzień 31.12.2022 r. przekształcone*

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe	Rezerwy
Podmioty zależne, zależne pośrednio	48 264 997,93	1 258 739,73	5 994 969,19	10 930 211,92	1 620 790,03	97 061 491,49	6 661 860,54	5 937 762,02	265 936,96
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	273,89	32 032,92	-	-	-	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	48 265 271,82	1 290 772,65	5 994 969,19	10 930 211,92	1 620 790,03	97 061 491,49	6 661 860,54	5 937 762,02	265 936,96

*nota 6.27

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	119 659 444,16	36 468 087,94	10 857 421,68	449 789,06	888,10	22 386 613,03	-
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	-	-	-	252,77	1 209,34
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	119 659 444,16	36 468 087,94	10 857 421,68	449 789,06	888,10	22 386 865,80	1 209,34

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. przekształcone*

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	134 402 257,10	9 673 972,66	17 209 617,17	412 049,86	20 508,70
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	134 402 257,10	9 673 972,66	17 209 617,17	412 049,86	20 508,70

*nota 6.27

6.29. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej

ZARZĄD

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

Na dzień bilansowy niniejszego sprawozdania (31 grudnia 2023 roku) w skład Zarządu Unibep SA wchodził:

- Dariusz Jacek Blocher - Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki - Wiceprezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki – Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - Członek Zarządu
- Przemysław Wojciech Janiszewski – Członek Zarządu

8 grudnia 2023 roku Pan Sławomir Kiszycki złożył rezygnację z pełnienia funkcji wiceprezesa zarządu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2023 roku.

20 lutego 2024 roku Pan Przemysław Wojciech Janiszewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 5 marca 2024 roku.

20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pana Andrzeja Piotra Sterczyńskiego na stanowisko członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 1 marca 2024 roku.

29 marca 2024 roku Pan Krzysztof Mikołajczyk złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ze skutkiem na dzień 23 kwietnia 2024 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Unibep SA wchodzi:

- Dariusz Jacek Blocher - Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - Członek Zarządu
- Andrzej Piotr Sterczyński – Członek Zarządu

RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza Unibep SA działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Na dzień bilansowy i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Unibep SA wchodzi:

- Jan Mikołuszko - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski - Członek Rady Nadzorczej
- Jarosław Mariusz Bełdowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Jakub Marek Karnowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

6.30. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Poniżej przedstawiamy stan posiadania akcji spółki na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania

Zarząd – na dzień 31.12.2023

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Dariusz Jacek Blocher	Prezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
2	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	910 000	910 000	2,59%
3	Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	190 000	190 000	0,54%
4	Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	140 000	140 000	0,40%
5	Adam Poliński	Członek Zarządu	50 000	50 000	0,14%
6	Przemysław Wojciech Janiszewski	Członek Zarządu	-	-	-

Rada nadzorcza - na dzień 31.12.2023

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	21 620	0,06%
2	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 250 000	5 250 000	14,97%
3	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	2 500 000	2 500 000	7,13%
4	Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	-	-	---
5	Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	---
6	Paweł Markowski	Członek RN	-	-	---
7	Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN	-	-	---

Stan wg wiedzy Unibep SA na dzień 31.12.2023 r.

Bożenna Lachocka, wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej Unidevelopment SA jest posiadaczką 2 500 000 akcji Unibep SA, liczba głosów 2 500 000 co daje 7,13 % udziału w ogólnej liczbie głosów.

Spółka nie emitowała papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

6.31. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Unibep SA

ZARZĄD

- **Dariusz Jacek Blocher** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Leszek Marek Gołąbicki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Krzysztof Mikołajczyk** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Adam Poliński** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Andrzej Piotr Sterczyński** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.

RADA NADZORCZA

- **Jan Mikołuszko** pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z akcjonariuszem (Panią Zofią Mikołuszką) posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Beata Maria Skowrońska** – akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Wojciech Jacek Stajkowski** – akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Jarosław Mariusz Bełdowski** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Michał Kołosowski** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Paweł Markowski** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Jakub Marek Karnowski** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.

6.32. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2022 r. wyplacona w 2023 r.	Razem
Dariusz Jacek Blocher	621 804,80	-	621 804,80
Leszek Marek Gołbiewski	807 600,00	-	807 600,00
Stawomir Kiszycki	727 800,00	-	727 800,00
Krzysztof Mikołajczyk	692 661,56	-	692 661,56
Adam Poliński	564 000,00	-	564 000,00
Przemysław Wojciech Janiszewski*	564 929,52	302 914,29	867 843,81
Razem	3 978 795,88	302 914,29	4 281 710,17

*w 2023 roku zostały wypłacone premie za rok 2022 w kwocie 302 914,29 zł niezwiązane z funkcją członka Zarządu

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2021 r. wyplacona w 2022 r.	Razem
Leszek Marek Gołbiewski	803 095,25	706 990,05	1 510 085,30
Stawomir Kiszycki	723 727,58	706 990,05	1 430 717,63
Krzysztof Mikołajczyk	701 789,64	706 990,05	1 408 779,69
Adam Poliński	513 414,26	471 326,70	984 740,96
Razem	2 742 026,73	2 592 296,85	5 334 323,58

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w Unibep SA	Inne tytuły	Razem
Jan Mikołuszko	468 000,00	-	-	468 000,00
Beata Maria Skowrońska	156 000,00	-	-	156 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	156 000,00	60 000,00	-	216 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	72 000,00	-	-	72 000,00
Michał Kotosowski	96 000,00	-	-	96 000,00
Paweł Markowski	72 000,00	-	-	72 000,00
Jakub Karnowski	62 000,00	-	-	62 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	4 354,84	-	-	4 354,84
Razem	1 086 354,84	60 000,00	-	1 146 354,84

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w Unibep SA	Inne tytuły	Razem
Jan Mikołuszko	456 000,00	-	-	456 000,00
Beata Maria Skowrońska	144 000,00	-	41 722,86	185 722,86
Wojciech Jacek Stajkowski	86 727,27	59 483,93	-	146 211,20
Jarosław Mariusz Bełdowski	60 000,00	-	-	60 000,00
Michał Kotosowski	84 000,00	-	-	84 000,00
Paweł Markowski	60 000,00	-	-	60 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	60 000,00	-	-	60 000,00
Razem	950 727,27	59 483,93	41 722,86	1 051 934,06

W 2023 roku nie dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej, a w okresie porównywalnym: wynagrodzenie to wynosiło 173,0 tys. zł.

6.33. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące spółkę

W okresie od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku członkowie Zarządu dokonali zakupów w Spółce na łączną kwotę 6,0 tys. zł, w tym okresie nie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą.

W okresie od 01 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej dokonali zakupów w Spółce na łączną kwotę 8,1 tys. zł, oraz przyznano darowiznę rzeczową na rzecz osoby blisko spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na kwotę 55,3 tys. zł. W tym okresie nie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą.

6.34. Umowy zawarte między Unibep SA a osobami zarządzającymi

Zasady wynagradzania członków Zarządu obowiązujące w 2023 roku

W roku 2023 Członkowie Zarządu otrzymywali wynagrodzenie na podstawie powołania oraz na podstawie umowy o pracę.

Wynagrodzenie przysługujące Prezesowi Zarządu, Wiceprezesom Zarządu i Członkom Zarządu z tytułu powołania, określone zostało w formie stawek miesięcznych.

Poza wynagrodzeniem miesięcznym, zgodnie z treścią Uchwał Rady Nadzorczej, członkom Zarządu z tytułu powołania w związku z pełnioną funkcją w Zarządzie, za 2023 rok przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Unibep przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za każdy rok obrotowy pod warunkiem zrealizowania przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu finansowego Grupy Kapitałowej Unibep. Prezesowi Zarządu Unibep SA, Wiceprezesom Zarządu Unibep SA za 2023 rok przysługuje premia roczna w wysokości 1,5%, Członkom Zarządu Unibep SA za 2023 rok przysługuje premia roczna w wysokości 1%.

Członkowie Zarządu w 2023 roku zatrudnieni byli w oparciu o umowę o pracę na stanowiskach dyrektorów pionu, zgodnie ze strukturą organizacyjną Spółki.

Umowy o pracę stanowią, że dyrektorem pionu, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie pracownika, pracodawca wypłaci rekompensatę w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. W kwocie rekompensaty mieścić się będzie odszkodowanie za powstrzymanie się od działalności konkurencyjnej oraz kwota odprawy pieniężnej należnej Pracownikowi w związku z rozwiązaniem umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn nie dotyczących pracownika na podstawie obowiązujących przepisów.

W/w pracownicy zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy (zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy) oraz umowy o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia (zakaz konkurencji obowiązuje przez 6 miesięcy po ustaniu stosunku pracy). Pracownikom przysługuje przez okres trwania zakazu konkurencji odszkodowanie w wysokości 60% wynagrodzenia otrzymanego przez pracownika przed ustaniem stosunku pracy przez okres sześciu miesięcy, które zostanie wypłacone pracownikowi w sześciu równych ratach.

Świadczenia dodatkowe dla członków Zarządu mogą obejmować samochód służbowy, narzędzia i urządzenia techniczne niezbędne do wykonywania obowiązków członka Zarządu, pokrycie kosztów podróży służbowych, karty paliwowe, zwrot udokumentowanych niezbędnych wydatków poniesionych w związku z wykonywaniem obowiązków służbowych w zakresie i wysokości odpowiedniej do powierzonych funkcji, świadczenia wynikające z przepisów BHP, umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej członków Zarządu, prywatne pakiety medyczne, świadczenia wynikające z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Spółki, szkolenia oraz udział w innych przedsięwzięciach, których tematyka dotyczy rodzaju wykonywanej pracy oraz mające na celu podnoszenie kwalifikacji.

Zmiany w 2024 roku w obszarze wynagradzania i premiowania członków Zarządu

Rada Nadzorcza Spółki w dniu 20 lutego 2024 roku podjęła decyzję o zmianie od dnia 1 marca 2024 roku dotychczasowej konstrukcji wynagradzania członków Zarządu Unibep SA, w oparciu o dwie formy wynagradzania, tj. na podstawie powołania oraz na podstawie umowy o pracę poprzez ustalenie członkom Zarządu Unibep SA prawa do wynagrodzenia i premiowania wyłącznie w oparciu o stosunek pracy.

Wynagrodzenie przysługujące członkom Zarządu z tytułu umów o pracę zawartych na czas nieokreślony określone zostało w formie stawek miesięcznych.

Działając na podstawie upoważnienia Walnego Zgromadzenia Spółki Unibep SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim w sprawie przyjęcia Polityki wynagrodzeń organów nadzorujących i zarządzających Unibep SA („Polityka Wynagrodzeń”) do uszczegółowienia jej elementów, Rada Nadzorcza Spółki w dniu 20 lutego 2024 roku wprowadziła nowe zasady premiowania członków Zarządu, przyjmując uszczegółowienie elementów Polityki Wynagrodzeń w zakresie opisu zmiennych składników wynagrodzenia, które mogą zostać przyznane członkom Zarządu.

W/w Uchwała Rady ma charakter warunkowy i wejdzie w życie pod warunkiem i z dniem podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwały w sprawie przyjęcia zmian do Polityki Wynagrodzeń, w brzmieniu pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą w dniu 20 lutego 2024 roku. Rada Nadzorcza postanowiła, że w przypadku nieprzyjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zmian Polityki Wynagrodzeń, o których mowa powyżej, obowiązywać będą dotychczasowe zasady premiowania członków Zarządu.

Zgodnie z nowymi zasadami premiowania członków Zarządu:

Wynagrodzenie Zmienne członka Zarządu składa się z następujących elementów:

1. Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego,
2. Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego.

Okresem rozliczeniowym dla Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest rok obrotowy.

Okresem rozliczeniowym dla Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest okres trzech lat kalendarzowych, z zastrzeżeniem, że pierwszy okres rozliczeniowy obejmuje lata 2024-2026.

Krótkoterminowe Wynagrodzenie Zmienne składa się w następujących składnikach:

1. Premii za realizację Zadań indywidulanych,
2. Premii za realizację Wskaźników finansowych,
3. Premii za przekroczenie realizacji Wskaźników finansowych,
4. Prowizji od wyniku.

Członek Zarządu ma prawo do Długoterminowego Wynagrodzenia zmiennego pod warunkiem uzyskania przez Spółkę wysokości Wskaźnika zmiany wartości kursu akcji Unibep SA na poziomie przekraczającym 50%. Przekroczenie realizacji Wskaźnika zmiany wartości kursu akcji Unibep SA o ponad 100% nie powoduje zwiększenia Wartości Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego. Wysokość Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest uwarunkowana poziomem procentowego wskaźnika realizacji zmiany wartości kursu akcji Unibep SA.

W związku z zawarciem z Prezesem Zarządu Dyrektorem Spółki Panem Dariuszem Jackiem Blocherem Umowy uczestnictwa w Programie Motywacyjnym Unibep SA opartym o akcje własne Spółki, dotyczącej lat oceny 2024,2025,2026, Rada Nadzorcza ustaliła, iż Prezesowi Zarządu Dyrektorowi Spółki Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi nie przysługuje prawo do Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego za Okres rozliczeniowy obejmujący lata obrotowe 2024-2026.

W/w pracownikom, w przypadku rozwiązania z Pracownikiem umowy o pracę za wypowiedzeniem Pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie Pracownika, Pracodawca wypłaci rekompensatę w wysokości 1-miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego określonego w umowie o pracę w miesiącu poprzedzającym rozwiązanie umowy o pracę. W szczególnie uzasadnionych wypadkach Pracodawca może przyznać Pracownikowi rekompensatę pomimo rozwiązania umowy z Pracownikiem w inny sposób niż określony powyżej.

W/w pracownicy zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy i po ustaniu zatrudnienia. Zakaz konkurencji obowiązuje Pracownika przez okres sześciu miesięcy, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia ostatniej obowiązującej Umowy o pracę. W czasie obowiązywania zakazu konkurencji, wchodzącego w życie po ustaniu ostatniej Umowy o pracę, Spółka zobowiązana będzie do wypłaty na rzecz Pracownika odszkodowania z tytułu powstrzymania się przez Pracownika od działalności konkurencyjnej. Odszkodowanie zostanie obliczone jako równowartość 25% wynagrodzenia otrzymanego przez Pracownika przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem ostatniej Umowy o pracę, za okres bezpośrednio poprzedzający rozwiązanie lub wygaśnięcie ostatniej Umowy o pracę i odpowiadający ilości miesięcy obowiązywania zakazu konkurencji po ustaniu stosunku pracy. Odszkodowanie będzie płatne w równych ratach miesięcznych.

W/w pracownikom przysługuje prawo do korzystania z samochodu służbowego w celach służbowych i prywatnych na zasadach obowiązujących u pracodawcy.

Pracodawca zapewnił w/w pracownikowi telefony komórkowe oraz komputery osobiste do korzystania w celach służbowych.

W/w pracownicy są uprawnieni do udziału na koszt pracodawcy w szkoleniach oraz innych przedsięwzięciach, mających na celu podnoszenie ich kwalifikacji.

Pracownicy mogą partycypować w systemie prywatnej opieki zdrowotnej na zasadach obowiązujących u pracodawcy.

Pracownikom przysługuje:

1. pokrycie lub zwrot udokumentowanych niezbędnych wydatków poniesionych w związku z wykonywaniem obowiązków służbowych,
2. pokrycie lub zwrot kosztów podróży służbowych na zasadach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawnych.

6.35. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

6.35.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów spółki Unibep SA na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółki. Gwarancje udzielane zleceniodawcom Unibep SA stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
AKTYWA WARUNKOWE	4 800,00	4 800,00
Od pozostałych jednostek	4 800,00	4 800,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	4 800,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	135 782 435,60	141 246 789,55
Na rzecz jednostek powiązanych	16 726 705,00	18 225 952,00
Udzielone poręczenia	16 726 705,00	18 225 952,00
Na rzecz pozostałych jednostek	119 055 730,60	123 020 837,55
Sprawy sporne nota 6.27	119 055 730,60	123 020 837,55

Sprawy sporne

W Spółce Unibep w ciągu ostatniego roku toczyły się następujące postępowania sądowe:

Roszczenia przeciwko Unibep SA

- W dniu 26 listopada 2021 roku spółka Unibep SA została pozwana przez **Seniorenpark Wunstorf GmbH** o zapłatę 233 tys. EUR na poczet kosztów usunięcia wad i usterek na kontrakcie Dom Seniora - Südbrookmerland. Powód jest właścicielem domu spokojnej starości i opieki w Wunstorfie, który Unibep SA budował jako generalny wykonawca.

Obie strony zgodziły się na przeprowadzenie postępowania mediacyjnego mającego na celu rozliczenie wszystkich sporów prawnych (sądowych i pozasądowych) toczących się pomiędzy Unibep SA a spółkami z **Grupy Lindhorts**. W ramach postępowania Unibep SA dochodzi zapłaty 500 tys. EUR a grupa Lindhorts 450 tys. EUR. Strony zamierzają osiągnąć porozumienie w sprawie czterech projektów Krefeld, Dom Seniora – Wunstorf, Donom Seniora – Bad Oeynhausien, Dom Seniora – Südbrookmerland. W związku z tym sprawy sporne z powództwa Seniorenpark Wunstorf GmbH oraz przeciwko Aureus Residenzbau GmbH będą połączone do wspólnego rozpoznania. Spotkanie mediacyjne planowane na 9 stycznia 2024 roku zostało przełożone na dzień 27 lutego 2024 roku. Przedstawiono propozycje ugodowe, zgodnie z którymi strony zrzekają się wzajemnych roszczeń. Unibep SA 7 marca 2024 roku zgodził się na warunki ugody.

- Konsorcjum Unibep SA oraz Mostostal Białystok zostały pozwane o odszkodowanie na kwotę 4 873 tys. zł w związku z **wypadkiem śmiertelnym** na budowie Plaza w Suwałkach. Biegły wydał opinię i obecnie czekamy na wyznaczenie terminu rozprawy przez Sąd.

- 20 stycznia 2020 roku został wydany nakaz zapłaty dla firmy **Deven sp. z o.o. Sp.k.** obciążający solidarnie Unibep SA oraz Klimar Plus Sp. z o.o. kwotą 554 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia w związku z realizacją kontraktu Ogrodowa Office w Łodzi. 11 listopada 2020 roku biegły wydał opinie w sprawie, co do której pozwany wniósł zarzut nierzetelności i braku przydatności do sprawy. Sąd skierował zapytanie do kolejnego biegłego. Została wydana kolejna opinia w sprawie, która została doręczona Unibep SA. Oczekujemy na odniesienie się przez biegłego sądowego do wniesionych zastrzeżeń. Na rozprawie 17 kwietnia 2024 roku Sąd oddalił powództwo w całości. Wyrok jest nieprawomocny.
- **Partner Group Sp. z o.o.** wniósł pozew o zapłatę kwoty 86 tys. zł w związku z solidarną odpowiedzialnością Unibep SA za zobowiązania Klimar Plus. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia w związku z realizacją robót na kontrakcie Ogrodowa Office w Łodzi. Sąd wyrokiem z dnia 30 listopada 2022 roku zasądził od Unibep SA zapłatę kwotę 83 tys. zł wraz z odsetkami. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. Unibep SA złożył apelację w sprawie. W dniu 20 listopada 2023 roku Sąd II Instancji wydał wyrok uwzględniający apelację Unibep SA w całości oraz oddalający roszczenie Partner Group względem Unibep.
- **TEKNIKA AVG Sp. z o.o.** wniosła pozew przeciwko Unibep SA o zapłatę kwoty 103 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia za prace wykonane na budowie Ogrodowa Office w Łodzi. Unibep SA stoi na stanowisku, że wynagrodzenie w dochodzonej wysokości jest nienależne z uwagi na to, że prace powoda nie zostały odebrane, a ponadto zostały wykonane wadliwie. W konsekwencji Spółka zleciła na swój koszt innemu wykonawcy usunięcie powstałych wad i wezwała powoda do zapłaty tytułem rekompensaty. Biegły sporządził opinię w sprawie do której 20 stycznia 2023 roku Unibep SA wniósł zarzuty. 11 grudnia 2023 roku biegły sporządził opinię uzupełniającą, oczekujemy na rozpoznanie wniosku co do zobowiązania biegłego do dalszego wyjaśnienia i uzupełnienia opinii.
- W sprawie z powództwa **FLAMPOL Tomasz Woźniak Sp. k.** o zapłatę kwoty 82 tys. zł Sąd wydał nakaz zapłaty. Roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia solidarnie przez Klimar Plus, Unibep oraz WX Office Development 2 w związku z realizacją inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi. Unibep SA stoi na stanowisku, że powód nie został zgłoszony i w związku z tym brak jest solidarnej odpowiedzialności Unibep SA za zobowiązanie Klimar Plus. W dniu 17 maja 2023 roku sąd wydał wyrok oddalający powództwo w całości. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- W sprawie z 2018 r. z powództwa **PRO PARTE Daniela Modelskiego**, w której powód dochodzi zapłaty wierzytelności z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej w wysokości 55 tys. zł nabytej na mocy przelewu wierzytelności pomiędzy nim a syndykiem masy upadłości reprezentującym Spółkę AL-BUD Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej. Sprawa dotyczy kontraktu Centrum Biznesowe Okęcie. 6 października 2022 roku zapadł wyrok oddalający powództwo. Powód złożył apelację od wyroku. Dnia 4 marca 2024 roku Sąd apelacyjny uchylił wyrok sądu I instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.
- Pozwem z dnia 1 kwietnia 2021 roku **Alu GLAS Sp. z o. o.** dochodzi zapłaty 337 tys. zł z tytułu wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi z tytułu zwrotu I części kaucji gwarancyjnej. Pozwani zostaliśmy solidarnie z Inwestorem WX Office Development 2. 28 października 2022 roku Sąd wydał wyrok zasądający od pozwanych Unibep SA i WX Office Development 2 Sp. z o. o. solidarnie kwotę 196 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienia i kosztami procesu. Wszystkie strony postępowania złożyły apelację. 5 października 2023 r. Sąd II instancji wydał wyrok zgodnie, z którym oddalił powództwo w całości i zasądził od Alu Glas Sp. z o.o. na rzecz Unibep SA kwotę w sumie 30 tys. zł tytułem zwrotu kosztów sądowych I i II instancji. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- We wrześniu 2021 roku Unibep SA otrzymał nakaz zapłaty kwoty 31 tys. zł w postępowaniu upominawczym wydanym przez Sąd Rejonowy w Płocku. Sprawa z powództwa **PPHU BENON**. Powód dochodzi zwrotu I części kaucji gwarancyjnej z kontraktu fabryka proszków mlecznych Mlekovita. 1 kwietnia 2022 r. Sąd wydał wyrok zasądający zapłatę powodowi kwoty 38 tys. zł wraz z odsetkami. W sprawie złożyliśmy apelację. W dniu 28 września 2023 roku Sąd II instancji wydał wyrok prawomocny oddalający apelację. Sprawa zakończona.

- Spółka Unibep SA 2 lutego 2021 roku złożyła pozew przeciwko **Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej** o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 841 tys. zł z tytułu wykonanie robót na inwestycji Talarowa. 7 listopada 2022 roku Sąd zasądził od Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zapłatę 227 tys. zł wraz z odsetkami. W dniu 15 września 2023 roku zapadł wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Sąd ostatecznie zasądził na rzecz Unibep SA kwotę 324 tys. zł, w pozostałym zakresie powództwa zostało prawomocnie oddalone. Sprawa zakończona.
- 20 czerwca 2022 roku Unibep SA otrzymał pozew o zapłatę 166 tys. zł od powoda **Daniel Modelski prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE** z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej zatrzymanej od cedenta AL - BUD Sp. z o. o. na kontrakcie Imielin. 4 lipca 2022 r. Unibep SA złożył odpowiedź na pozew. Obecnie oczekujemy na działania ze strony Sądu.
- Roszczenie na kwotę 1 331 tys. zł dotyczy odszkodowania w związku z wypadkiem z dnia 16 listopada 2017 roku na budowie w Heimdal w Norwegii **pracownika Unihouse SA**, który został przygnieciony przez moduł w trakcie montażu. Dnia 29 lipca 2020 roku doręczony został pozew poszkodowanego przeciwko AXA Ubezpieczenia TUiR SA, Unibep SA oraz Unihouse SA. Powód w pozwie wniósł również o zabezpieczenie na czas procesu swojego roszczenia rentowego z tytułu zwiększonych potrzeb w postaci wypłaty mu comiesięcznej kwoty odszkodowania. Postanowieniem z dnia 8 września 2020 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku dokonał zabezpieczenia roszczenia powoda zobowiązując wszystkich pozwanych solidarnie do wypłaty na rzecz powoda comiesięcznej kwoty odszkodowania. Sprawa jest aktualnie na etapie sporządzania opinii biegłych lekarzy sądowych. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- 10 czerwca 2022 roku otrzymaliśmy pozew, w którym Unibep SA został pozwany solidarnie z **MAKSUD Sp. z o. o.** oraz **TRAKT Sp. z o. o.** o zapłatę odszkodowania i zadośćuczynienia w kwocie 89 tys. zł w związku z wypadkiem na budowa drogi wojewódzkiej Nr 690 na odcinku Ciechanowiec Ostrożany. 19 grudnia 2024 roku Sąd wydał wyrok oddalający powództwo w całości. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- W dniu 14 września 2022 roku Unibep SA został pozwany o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 92 tys. zł dla podwykonawcy **Elektrotermex Sp. z o.o.** w związku z realizacją inwestycji Fama Jeżyce I. 16 maja 2023 roku w sprawie została zawarta ugoda na mocy której Unibep SA zapłacił powodowi kwotę 88 tys. zł stanowiącą równowartość kaucji gwarancyjnej zatrzymanej Wykonawcy, a powód cofnie pozew w całości w stosunku do Unibep SA. Sprawa zakończona.
- W dniu 29 marca 2024 roku do Unibep SA wpłynęło z Sądu wezwanie do złożenia odpowiedzi na pozew w sprawie o zapłatę odszkodowania i zadośćuczynienia w wysokości 162 tys. zł. Sprawa dotyczy wypadku na inwestycji Biawar. Pozwanym jest również pracodawca powoda firma PHUR FELIX 2. Aktualnie sporządzana jest odpowiedź na pozew.
- W lutym 2024 roku wpłynął do Unibep SA pozew od **Spółdzielni Mieszkaniowa „Na Skraju”** na kwotę 55 000 tys. zł w związku z wystąpieniem wad na inwestycji Cynamonowy Dom. W dniu 5 kwietnia 2024 roku została złożona przez Unibep SA odpowiedź na pozew. Spółka neguje zasadność roszczenia w całości. Pozew dotyczy obiektu, którego budowa została ukończona w 2013 r. a jego odbiór został stwierdzony protokołem z 29 listopada 2013 r. W ocenie Unibep SA zgłoszone usterki nie są wynikiem błędu wykonawczego a leżą po stronie dokumentacji projektowej za którą odpowiedzialność ponosi Inwestor. Część zarzucanych w pozwie wad została zgłoszona dopiero w 2023 roku istnieje więc znaczne prawdopodobieństwo uznania roszczeń za wygasłe lub przedawnione. Obecnie spółka przygotowuje replikę odpowiedzi na pozew.

Oprócz opisanych spraw powyżej przeciwko Spółce toczą się postępowania sądowe na łączną kwotę 1 030 tys. zł.

Sprawy z powództwa Unibep SA

- Inwestor **Aureus Residenzbau GmbH**, zatrzymał część zapłaty wynagrodzenia Unibep SA za realizację kontraktu Krefeld. 27 sierpnia 2020 roku odbyła się rozprawa, na której Sąd zasądził dla Unibep SA kwotę 218 tys. EUR plus odsetki. Inwestor wniósł apelację, do której Unibep SA przyłączył się. Obie strony zgodziły się na przeprowadzenie postępowania mediacyjnego mającego na celu rozliczenie wszystkich sporów prawnych (sądowych i pozasądowych) toczących się pomiędzy Unibep SA a spółkami z Grupy Lindhorts. Szerzej zostało to opisane w sprawach przeciwko Unibep SA.
- Unibep SA 12 lipca 2018 roku złożył pozew przeciwko **Gminie Łapy** o zapłatę kwoty 2 134 tys. zł w związku z realizacją inwestycji uzbrojenie terenów inwestycyjnych w Łapach. 8 października 2021 roku zapadł wyrok uwzględniający w całości powództwo Unibep SA i oddalający powództwo wzajemne Gminy Łapy. Gmina Łapy złożyła apelację w sprawie, apelacja została oddalona. Gmina Łapy złożyła skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego. 6 listopada 2023 roku Unibep SA złożył odpowiedź na skargę. Oczekujemy na kolejne działania ze strony sądu.
- W październiku 2018 roku Konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o. o. złożyło pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich (PZDW)** o zapłatę kwoty ok. 44 622 tys. zł z tytułu kar umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy. W toku postępowania sądowego zostali przesłuchani świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Sąd wystąpił do kilku instytucji z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytucji nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 roku Sąd wydał wyrok częściowy zasądzający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. z rygiorem natychmiastowej wykonalności. 11 kwietnia 2022 roku Unibep SA złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. Postępowanie mediacyjne zostało przedłużone do końca kwietnia 2024 roku.
- 29 marca 2019 roku Konsorcjum Unibep SA i PORR SA złożyło pozew przeciwko **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** o zapłatę kwoty 16 926 tys. zł łącznie (w tym Unibep SA 5 078 tys. zł) z tytułu dodatkowych robót na inwestycji przebudowa drogi krajowej S8. 7 marca 2023 roku strony zawarły ugodę, na mocy której pozwany zapłaci Unibep SA 6 000 tys. zł. Pozwany wywiązał się z warunków ugody. Sprawa zakończona.
- W dniu 23 czerwca 2020 roku Unibep SA złożył pozew przeciwko podwykonawcy **Piotra Górki DAVI Budownictwo** z tytułu nierozliczonych zaliczek w kwocie 151 tys. zł na budowie Galeria Stela w Cieszynie. W sprawie pozwany złożył apelację, na którą złożyliśmy odpowiedź. W dniu 20 grudnia 2022 roku zapadł wyrok zasądzający na rzecz Unibep kwotę 151 tys. zł wraz z odsetkami oraz ze zwrotem kosztów sądowych. Sąd II instancji oddalił apelację w całości. Sprawę zakończona.
- Unibep SA 12 lipca 2018 roku złożył pozew przeciwko **Gminie Łapy** o zapłatę kwoty 2 134 tys. zł w związku z realizacją inwestycji uzbrojenie terenów inwestycyjnych w Łapach. 8 października 2021 roku zapadł wyrok uwzględniający w całości powództwo Unibep SA. Gmina Łapy złożyła apelację w sprawie. 7 lipca 2023 roku zapadł wyrok uwzględniający powództwo Unibep SA i oddalający roszczenia Gminy Łapy. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- Unibep SA 26 czerwca 2020 roku złożył pozew przeciwko ubezpieczycielowi **Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeniowe Ergo Hestia SA** o zapłatę kwoty w wysokości 174 tys. zł w związku z kradzieżą na budowie Obrzeżna. W toku postępowania odbyły się rozprawy, na których przesłuchano świadków w sprawie. Sąd dopuścił wnioskowany przez Unibep SA dowód z opinii biegłego. W dniu 21 listopada 2023 roku otrzymaliśmy opinię biegłego - pomimo otrzymania dokumentacji projektowej oraz innych, dodatkowych dokumentów, biegły nadal podtrzymuje, że nie jest w stanie wydać opinii merytorycznej w sprawie. W świetle powyższego zwróciliśmy się do Sądu z wnioskiem o zmianę biegłego. Sąd nie rozpoznał jeszcze wniosku, a jedynie wezwał biegłego do złożenia ustnych wyjaśnień na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2024 roku.

- W lipcu 2020 roku spółka Unibep SA złożyła pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę 1 318 tys. zł za wykonane roboty dodatkowe z branży elektrycznej w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. W toku postępowania Sąd przesłuchał świadków w sprawie i dopuścił dowód z opinii biegłego. Unibep SA wniósł zastrzeżenia do opinii biegłego. Została wydana opinii uzupełniająca do której Unibep SA również miał zastrzeżenia. Sąd powołał nowego biegłego w sprawie. Oczekujemy na wydanie opinii.
- Z uwagi na bezskuteczność egzekucji sądowej prowadzonej wobec spółki Atelier Żoliborz Sp. z o.o., Unibep SA 25 lipca 2022 roku złożył pozew przeciwko członkowi zarządu wyżej wymienionej spółki – **Sylwestrowi Andrzejowi Oldadkowi**, na podstawie art. 299 Kodeksu Spółek Handlowych. Przedmiotowe powództwo dotyczy zapłaty należności głównej wobec Atelier Żoliborz sp. z o.o. Łącznie powództwo wynosi 3 132 tys. zł. W dniu 22 grudnia 2022 roku Sąd wydał wyrok zaoczny, w którym uwzględnił powództwo w całości, nadając wyrokowi klauzulę wykonalności. 5 kwietnia 2023 roku, został złożony wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika sądowego. 9 października 2023 roku zostało zawarte dodatkowe porozumienie w przedmiocie spłaty całego zadłużenia ze środków pochodzących ze sprzedaży innych nieruchomości należących do pozwanego nie później niż do dnia 31 grudnia 2023 roku Komornik przeprowadził licytację nieruchomości dłużnika. Unibep SA złożył skargę na czynności dotyczące przeprowadzonej licytacji. Oczekujemy na decyzję Sądu w sprawie złożonej skargi.
- 7 września 2021 roku Unibep SA wniósł pozew przeciwko **Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**. Roszczenie obejmuje żądanie zwrotu przez Pozwanego kwoty wypłaconej z gwarancji bankowej w kwocie 2 179 tys. zł mającej zabezpieczyć należyte wykonanie umowy w okresie rękojmi na inwestycji Niezłaskiego Etap II. Sprawa została skierowana do mediacji. Trwają rozmowy ugodowe.
- W sprawie z 21 listopada 2021 roku przeciwko spółce **SGB Posadzki Przemysłowe Sp. z o. o.** z tytułu zwrotu przez pozwanego kosztów zastępczego usunięcia wad w kwocie 897 tys. zł w związku z budową budynku produkcyjnego ROSTI Bianor. Biegły wydał opinię w sprawie, do której Unibep SA wniósł zarzuty. Biegły wydał opinię uzupełniającą. W dniu 30 października 2023 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku wydał wyrok, w którym uwzględnił roszczenie Unibep SA w całości. Pozwany złożył apelację w sprawie. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
- W dniu 25 października 2022 roku Unibep SA wniósł pozew przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej "Na Skraju"** o zwrot niezwróconych części kaucji gwarancyjnych w kwocie 1 573 tys. zł zatrzymanych w związku z realizacją umów o generalne wykonawstwo inwestycji "Cynamonowy Dom" Sprawa została skierowana do mediacji. W toku postępowania mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. Sprawa wróciła do sądu. Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 09 maja 2024 roku.
- 23 grudnia 2022 r. Unibep SA złożył wspólnie z ZUE SA pozew przeciwko **Miastu Katowice oraz Tramwaje Śląskie SA** o zapłatę 13 401 tys. zł tytułem wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie. Unibep SA dochodzi pozewem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Sąd wyznaczył termin pierwszej rozprawy na 25 kwietnia 2024 roku.
- Unibep SA 29 grudnia 2022 roku złożył pozew o zapłatę 400 tys. zł przeciwko **PHN SPV 2 Sp. z o. o.** Inwestora nie zwrócił zatrzymanej kaucji gwarancyjnej w związku z budową Domaniewska Office Hub. Sąd doręczył nakaz zapłaty pozwanemu, który złożył sprzeciw od nakazu. W dniu 10 sierpnia 2023 roku, została zawarta ugoda sądowa zgodnie, z którą pozwany zapłacił całość roszczenia. Sąd umorzył postępowanie. Sprawa zakończona.
- Pozwem z dnia 23 marca 2022 roku przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** Unibep SA dochodzi zapłaty 92 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z wymianą gruntów na inwestycji DW 682 Łapy Markowszczyzna. Postanowieniem Sądu z dnia 19 kwietnia 2022 roku postępowanie zostało zawieszone, a następnie umorzone wskutek zawieszenia. W dniu 31 grudnia 2022 roku złożono pozew ponownie, po czym Sąd w dniu 11 stycznia 2023 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pozwany złożył sprzeciw, ale na wniosek stron sprawę zawieszono z uwagi na trwającą mediację w sprawie Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Na wniosek Unibep SA Sąd podjął ponownie

postępowanie. W sprawie 30 stycznia 2024 roku została zawarta ugoda na mocy, której pozwany zapłacił kwotę 122 tys. zł. Sprawa zakończona.

- 22 grudnia 2021 roku Unibep SA złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę wynagrodzenia 5 731 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. W toku postępowania odbyły się rozprawy na których przesłuchani zostali świadkowie. 21 lutego 2024 roku odbyła się rozprawa na której przesłuchani byli kolejni świadkowie. Kolejny termin rozprawy planowany jest na 31 lipca 2024 roku.
- 21 stycznia 2022 roku Unibep SA złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę wynagrodzenia 3 885 tys. zł w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. Roszczenie dotyczy zwiększonych kosztów poniesionych przez Unibep SA i dawniej Budrex Sp. z o.o. w związku z przedłużoną realizacją inwestycji. Zarządzeniem z dnia 9 listopada 2022 r. sprawa została połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą złożoną z powództwa Budrex Sp. z o.o. z dnia 16 sierpnia 2022 roku o zapłatę 547 tys. zł. Twa wymiana pism procesowych. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- 27 kwietnia 2020 roku Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o. o. złożyło wspólny pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę łącznej kwoty 4 453 tys. zł, z czego żądanie Unibep SA wynosi 1 391 tys. zł, tytułem zapłaty za roboty dodatkowe na kontrakcie dotyczącym budowy drogi wojewódzkiej 645 na odcinku Nowogród – Łomża. Pierwsza rozprawa odbyła się 22 września 2021 roku Biegły wydał opinię w sprawie, do której Powód złożył zastrzeżenia. Biegły wystosował opinię uzupełniającą podtrzymującą jego stanowisko. W styczniu 2023 roku sprawa została ponownie skierowana do mediacji. Odbyło się jedno spotkanie mediacyjne na którym pozwany wycofał się z mediacji. Sprawa ponownie wróciła do sądu. 1 marca 2023 roku odbyła się rozprawa na której został przesłuchany biegły, który podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. Na rozprawie 24 stycznia 2024 roku Sąd przesłuchał biegłego, który podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii. Pozwany wnosił o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego, Sąd wniosek ten oddalił. W dniu 13 marca 2024 roku odbyła się rozprawa na której Sąd zobowiązał Strony do zajęcia stanowisk, ewentualnej modyfikacji powództwa. 28 marca 2024 roku Unibep SA złożył pismo procesowe modyfikujące powództwo w stosunku do wyliczeń biegłego. Oczekujemy na stanowisko drugiej strony.
- W lipcu 2022 roku Unibep SA złożył pozew przeciwko **Miastu Ostrołęka** w związku ze zwiększonymi kosztami robót na inwestycji Przebudowa ul. Goworowskiej w Ostrołęce. Pozew opiewa na kwotę 499 tys. zł. Sąd skierował sprawę do mediacji, która nie doprowadziła do zawarcia ugody. W 2023 roku w toku postępowania odbyły się trzy rozprawy na których przesłuchano część świadków w sprawie. Na rozprawie 8 lutego 2024 roku przesłuchano wszystkich świadków w sprawie oraz Sąd nakazał stronom wpłacenie zaliczek na koszty opinii biegłego. Oczekujemy na decyzję Sądu w sprawie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego.
- 25 sierpnia 2022 roku konsorcjum Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. w Łomży złożyły pozew przeciwko **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Białymstoku** w związku z potrąceniem kwoty 157 tys. zł (na rzecz Unibep 79 tys. zł) z tytułu zimowego utrzymania dróg na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 63 Wygoda – Zambrów. Skarb Państwa złożył odpowiedź na pozew dnia 28 lutego 2023 roku, kwestionując istnienie roszczenia. Trwają prace po stronie Konsorcjum nad repliką na odpowiedź na pozew.
- Spółka Unibep SA złożyła 14 września 2022 roku pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg w Ostrołęce** na kwotę 1 341 tys. zł, który dotyczy waloryzacji wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji drogi powiatowej Nr 2544W Baranowo – Wyszel – Chojniki. 24 października 2022 roku wpłynęła odpowiedź na pozew w sprawie. Sąd skierował strony do mediacji. Mediacja nie doprowadziła do zawarcia ugody. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
- 28 października 2022 roku Konsorcjum Unibep SA i Przedsiębiorstwo Drogowo-Mostowe SA złożyło pozew przeciwko **Zarządowi Dróg Wojewódzkich w Lublinie** na łączną kwotę 32 097 tys. zł, z czego wartość roszczeń Unibep SA to 7 700 tys. zł. Pozew dotyczy waloryzacji wartości kontraktu rozbudowa drogi

wojewódzkiej nr 835 na odcinku Biłgoraj – granica województwa. W styczniu 2023 roku podpisano umowę na mocy której skierowano sprawę do mediacji przed Sądem Polubownym Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. 8 grudnia 2023 roku w sprawie zawarto ugodę na mocy której Zarząd Dróg Wojewódzkich w Lublinie zapłaci konsorcjum kwotę 11 694 tys. zł. 15 stycznia 2024 roku z czego dla Unibep SA 1 171 tys. zł. Sąd zatwierdził ugodę. Sprawa zakończona.

- W dniu 6 lutego 2023 roku został złożony pozew przeciwko **Prymat Sp. z o.o.** z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju o zapłatę kwoty 2 070 tys. zł w związku z nieopłaceniem przez Inwestora wynagrodzenia za roboty budowlane. Roszczenie dotyczy kontraktu Prymat Jastrzębie. W dniach 13 października 2023 roku i 17 listopada 2023 roku oraz 21 lutego 2024 roku odbyły się rozprawy na których byli przesłuchiwani świadkowie. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.
- Spółka Unibep SA 21 kwietnia 2023 roku złożyła pozew o zapłatę 2 154 tys. NOK przeciwko inwestorowi **Selvaag**. Roszczenie dotyczy niezapłaconej części ostatniej płatności oraz wynagrodzenia za roboty dodatkowe na kontrakcie Bispelua. Inwestor przedstawił swoje roszczenia w kwocie 600 tys. NOK, twierdząc, że roszczenia powinny zostać wzajemnie potrącone. 21 sierpnia 2023 roku strony zawarły ugodę pozasądową na mocy której pozwany zapłaci Unibep SA 1 540 tys. NOK.
- Unibep SA we wrześniu 2023 roku wniósł pozew przeciwko **Przedsiębiorstwu Komunalnemu Sp. z o. o. w Bielsku Podlaskim** o zapłatę kwoty 1 509 tys. zł w związku z wymianą instalacji na zlecenie inwestora. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.
- Unibep SA wniósł pozew w grudniu 2023 roku przeciwko **STO sp. z o. o.** o zapłatę kwoty 6 789 tys. zł w związku z wadliwością towarów dostarczonych przez pozwanego w ramach inwestycji Royal Park w Warszawie. Oczekujemy na złożenie odpowiedzi na pozew przez stronę pozwaną.
- Unibep SA wniósł w grudniu 2023 roku przeciwko **Wiener Towarzystwo Ubezpieczeń SA Vienna Insurance Group** o zapłatę 711 tys. zł w związku ze szkodą poniesioną przez powoda na inwestycji Miasteczko NovaSfera na skutek pożaru. Pozwany złożył odpowiedź na pozew. Unibep SA złożył replikę na odpowiedź na pozew. Trwa oczekiwanie na wyznaczenie pierwszego terminu rozprawy.
- 27 grudnia 2023 roku Unibep SA wniósł pozew przeciwko **Wromac Sp. z o.o.** o zapłatę kwoty 711 tys. zł. Roszczenie dotyczy zastępczego usunięcia wad stwierdzonych w związku z realizacją budowy budynku biurowego Carpathia. Została doręczona odpowiedź na pozew oraz złożona replika odpowiedzi na pozew. Sąd skierował strony do mediacji. Oczekujemy na termin spotkania mediacyjnego.
- Unibep SA w dniu 29 grudnia 2023 roku złożył pozew przeciwko **Łukasz Góra BWD Komplex** o zapłatę kwoty 130 tys. zł. Roszczenie dotyczy zastępczego usunięcia wad i usterek w związku z budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych na Woli w Warszawie. Pozwany złożył odpowiedź na pozew. Oczekujemy na działania ze strony Sądu.
- W dniu 29 grudnia 2023 roku został złożony pozew przeciwko **ALUSS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** o zapłatę kwoty 899 tys. zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów zastępczego usunięcia wad na budowie Carpathia. Oczekujemy na złożenie odpowiedzi na pozew przez pozwaną spółkę.
- 10 stycznia 2024 roku Unibep SA złożył pozew przeciwko **Przedsiębiorstwu PUH Kombinat Budowlany Sp. z o.o.** o zapłatę kwoty 159 tys. zł z tytułu wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane przez spółkę Budrex Sp. z o.o. Pozwany złożył odpowiedź na pozew. Oczekujemy na działania ze strony Sądu.
- 10 kwietnia 2024 roku Unibep SA złożył pozew przeciwko spółce **Tauron Ciepło Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty 7 791 tys. zł w związku z realizacją umowy dostosowania źródeł ciepła w Energetyce Cieszyńskiej. Unibep SA w pozwie dochodzi podwyższenia wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy. Oczekujemy na złożenie odpowiedzi na pozew przez pozwanego.

Oprócz opisanych spraw Spółka wszczęła postępowania Sądowe na kwotę 101 tys. zł.

Sprawy z powództwa Unibep SA (dawniej Budrex Sp. z o.o.)

- 20 sierpnia 2019 roku Unibep SA oraz Budrex Sp. z o. o. złożyły pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł z tytułu wykonania robót dodatkowych na inwestycji Łąpy Markowszczyzna w związku ze zmianą technologii prowadzonych prac w kwocie 1 051 tys. zł poniesionych przez Budrex Sp. z o.o. oraz zwiększonych kosztów transportu kruszyw – 3 658 tys. zł poniesionych przez Unibep SA oraz 36 tys. zł poniesionych przez Budrex Sp. z o. o. 27 lipca 2023 r. Sąd Apelacyjny wydał wyrok w sprawie. Ostatecznie zasądzono kwotę 255 tys. zł na rzecz Unibep SA w pozostałym zakresie apelacja została oddalona. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- 6 listopada 2019 roku dawniej Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew przeciwko **Polaqua Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty 2 589 tys. zł, w związku z realizacją przez pozwanego żądania wypłaty z gwarancji ubezpieczeniowej. Pozwany złożył roszczenie pod pretekstem kar umownych przysługujących od Powoda z tytułu nieterminowego wykonania robót budowlanych na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej. W opinii Budrex Sp. z o. o. roszczenie o kary umowne nie miało podstaw. 21 lutego 2023 roku została wydana opinia w sprawie, w której Instytut podważa zasadność i wysokość naliczonych kar umownych przez Polaqua Sp. z o.o. Unibep SA wniósł o uzupełnienie opinii biegłego. Obecnie oczekujemy na wydanie opinii uzupełniającej w sprawie.
- Dnia 30 grudnia 2021 roku Budrex Sp. z o. o. złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko **Polaqua Sp. z o. o.** obejmujący roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu wykonanych robót umownych i dodatkowych na kwotę 560 tys. zł w związku z rozbudową drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej. Strona pozwana złożyła odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie roszczeń Budrex Sp. z o. o. w całości. Zgłosiła również ewentualny zarzut potrącenia roszczenia Budrex z roszczeniami z tytułu naliczonych kar umownych. Postanowieniem Sądu sprawa została skierowana do mediacji, jednak nie doszło do zawarcia ugody. Sprawa wróciła do Sądu. Na rozprawie 5 stycznia 2024 r. zobowiązano strony do złożenia pism procesowych, kolejny termin rozprawy wyznaczono na dzień 7 czerwca 2024 roku.
- W pozwie z dnia 30 września 2022 roku spółka Budrex Sp. z o. o. dochodzi od **Trakcji PRKiL SA** zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót pozwanego w ramach kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, do którego Pozwany złożył sprzeciw. Postanowieniem Sądu sprawa została skierowana do mediacji. Prowadzona mediacja nie doprowadziła zawarcia ugody. Sprawa wróciła do Sądu w toku postępowania odbyły się trzy rozprawy w lipcu i listopadzie 2023 roku oraz jedna w styczniu i marcu 2024 roku, na której przesłuchiwani byli świadkowie. Kolejny termin rozprawy wyznaczony został na dzień 22 kwietnia 2024 roku.
- 30 grudnia 2022 roku spółka Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew przeciwko **PKP Polskie Linie Kolejowe SA** o zapłatę 2 210 tys. zł. Pozew dotyczy zwiększonych kosztów ogólnych w związku z przedłużeniem realizacji inwestycji Łochów - Topór. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Sąd skierował strony do mediacji. Oczekujemy na termin posiedzenia mediacyjnego. Mimo powyższego Sąd wyznaczył posiedzenie przygotowawcze z udziałem kluczowych przedstawicieli stron na dzień 10 kwietnia 2024 roku.

Sprawy przeciwko Unibep SA (dawniej Budrex Sp. z o. o.)

- W kwietniu 2021 roku **Trakcja PRKiL SA** złożyła pozew o zapłatę wynagrodzenia na kontrakcie Łochów-Topór w wysokości 544 tys. zł. W czerwcu 2021 r. Budrex Sp. z o. o. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Sprawa została skierowana do mediacji. We wrześniu 2021 roku przeprowadzona mediacja zakończyła się brakiem zawarcia ugody. 31 maja 2022 r. Sąd sprawę zamknął i wyrokiem z dnia 29 lipca 2022 roku zasądził na rzecz Trakcji PRKiL SA kwotę 324 tys. zł wraz z odsetkami ustawowymi. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. 6 października 2022 roku została złożona apelacja przez Budrex Sp. z o. o. 9 listopada 2023 r. Sąd Apelacyjny w Białymstoku wydał wyrok, w którym oddalił obie apelacje.

Unibep SA złożył skargę kasacyjną w pełnym zakresie oddalającym roszczenia Unibep SA. Oczekujemy na dalsze czynności w sprawie.

- 30 grudnia 2021 roku **Polaqua Sp. z o.o.** złożyła w sądzie pozew przeciwko Budrex Sp. z o.o. obejmujący roszczenie o zapłatę kar umownych w kwocie 3 487 tys. zł za nieterminowe wykonanie robót na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej. 23 czerwca 2022 roku pozwany złożył odpowiedź na pozew, w której zgłoszono wnioski dowodowe oraz wniosek o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia spraw wcześniej wszczętych, a dotyczących zasadności naliczenia dla pozwanego kar umownych. Nastąpiła wymiana pism procesowych. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.

6.35.2. Gwarancje

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
OTRZYMANE GWARANCJE	56 279 588,07	17 368 522,59
Od pozostałych jednostek	56 279 588,07	17 368 522,59
UDZIELONE GWARANCJE	798 862 147,98	813 298 911,63
Na rzecz jednostek powiązanych	18 210 555,33	24 206 471,87
Na rzecz pozostałych jednostek	780 651 592,65	789 092 439,76

*nota 6.27

W 2023 roku udzielono gwarancji na kwotę 300 497 473,95 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 45 484 325,82 zł.

6.36. Wpływ inwazji Rosji na Ukrainę na działalność Unibep SA i Grupy Kapitałowej

1. Inwazja Rosji na tereny Ukrainy. Informacja n/t wpływu sytuacji wojennej na działalność Grupy Unibep SA

Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej i może mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż, ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Wpływa lub może wpływać to na nastroje wśród inwestorów i skłonności inwestycyjne.

Spółka nie prowadzi aktualnie prac budowlanych na terenie Ukrainy. Zawarła natomiast 11 marca 2024 roku warunkową umowę na realizację przejścia granicznego "Szebinie" na granicy ukraińsko – polskiej.

Spółka monitoruje rozwój konfliktu i możliwy wpływ na realizację naszych zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym ukraińskim.

Zamiar aktywnego uczestnictwa w odbudowie Ukrainy pozostaje aktualny.

6.37. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zmiany w strukturze Grupy

W dniu 23 lutego 2024 roku zostało w KRS zarejestrowane objęte przez Unibep SA podwyższenie kapitału w Unihouse SA.

Zawarcie umów finansowych

Umowy podpisane po dniu bilansowym:

- W dniu 11 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu odnawialnego w wysokości 36 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- W dniu 22 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Paribas Bank Polska SA umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 128 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 26 stycznia 2025 roku.
- W dniu 26 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Unią Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę o gwarancje ubezpieczeniowe w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 25 stycznia 2025 roku.
- W dniu 29 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Bank Polska Kasa Opieki SA umowę o wielocelowy limit kredytowy w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2025 roku.
- W dniu 2 lutego 2024 roku Unibep SA podpisał z BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO SA umowę o nieodnawialny kredyt obrotowy w kwocie 40 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 29 października 2027 roku.
- W dniu 16 lutego 2024 roku Unibep SA przedłużył z Bank Polska Kasa Opieki SA umowę eFinancing o finansowanie dostawców w kwocie 20 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2025 roku.
- W dniu 26 lutego 2024 roku Unibep SA dokonał z mBank SA technicznego przedłużenia umów o kredyty w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 80 mln zł. Umowy przedłużono do dnia 30 maja 2024 roku.
- W dniu 26 lutego 2024 roku Unibep SA oraz TUiR Allianz Polska SA przedłużyły umowę o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- W dniu 28 marca 2024 roku Unibep SA dokonał z BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO SA technicznego przedłużenia umów o kredyty w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 110 mln zł. Umowy przedłużono do dnia 28 lutego 2025 roku.

Zawarcie istotnych umów

- **Zawarcie umowy na realizację w formule "zaprojektuj i zbuduj" przebudowy kotłów węglowych na kotły opalane gazem i/lub olejem w Ciepłowni "Zachód" w Białymstoku.**
23 stycznia 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Przebudowa wymiana - demontaż i budowa kotłów węglowych WRm 40 nr K-4 i WRp nr K-5 na kotły opalane gazem i/lub olejem wraz z instalacją odprowadzania spalin dwoma stalowymi emitorami posadowionymi na wspólnym fundamencie żelbetowym oraz budowie instalacji magazynowania i dystrybucji oleju opałowego w Ciepłowni "Zachód" w Białymstoku". Zamawiającym jest Enea Ciepło Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 107,0 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 87,0 mln zł netto. (RB 5/2024)
- **Informacja o złożeniu przez Zamawiającego oświadczenia o odstąpieniu od umowy na realizację inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim.**
13 lutego 2024 roku Spółka otrzymała od Zamawiającego tj. Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. z siedzibą w Radzikowicach pismo zawierające oświadczenie Zamawiającego o odstąpieniu od Umowy, w części dotąd niewykonanej, z przyczyn za które odpowiada Spółka. Jednocześnie Zamawiający domaga się od Spółki kar umownych z tytułu odstąpienia Zamawiającego od Umowy oraz z tytułu nienależytego i nieterminowego wykonania przez Spółkę Umowy, w maksymalnej umownej wysokości wynoszącej łącznie ok. 6 mln PLN. (RB 10/2024)
- **Informacja o złożeniu przez Unibep SA oświadczenia o odstąpieniu od umowy na realizację inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim.**
16 lutego 2024 roku złożył Zamawiającemu własne oświadczenie o odstąpieniu od Umowy w części niewykonanej z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający. Emitent stoi na stanowisku, iż oświadczenie złożone przez Zamawiającego w dniu 13 lutego 2024 roku było merytorycznie niezasadne, a przez to

nie mogło odnieść skutku prawnego. Jednocześnie zaistniały przestanki uprawniającego Spółkę do złożenia Zamawiającemu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy z przyczyn leżących po jego stronie. (RB 11/2024)

- **Zawarcie umowy na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i budowa drogi S19 Dobrzyniewo - Sokółka odcinek: węzeł Czarna Białostocka (bez węzła) - węzeł Białystok Północ (bez węzła)".**

19 lutego 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i budowa drogi S19 Dobrzyniewo - Sokółka odcinek: węzeł Czarna Białostocka (bez węzła) - węzeł Białystok Północ (bez węzła)". Zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 350 mln zł brutto. (RB 12/2024). O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 96/2023.

- **Zawarcie warunkowej umowy dotyczącej realizacji przez Unibep SA przejścia granicznego na granicy ukraińsko – polskiej.**

11 marca 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację przez Spółkę w systemie generalnego wykonawstwa przejścia granicznego "Szebinie" na granicy ukraińsko - polskiej, która zastępuje poprzednie uzgodnienia w tym przedmiocie, o których Spółka komunikowała m.in. raportem bieżącym nr 31/2020 z dnia 26 czerwca 2020 roku. Zamawiającym jest Państwowa Służba Celna Ukrainy. Wartość Umowy wynosi 23,5 mln EUR netto, co stanowi równowartość kwoty ok. 100,9 mln PLN netto. (RB 15/2024)

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 679 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Łomża - Mężenin".**

27 marca 2024 roku konsorcjum w składzie Unibep SA [Lider Konsorcjum] oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 679 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Łomża - Mężenin". Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 251,4 mln zł brutto, tj. ok. 204,4 mln zł netto, z czego wynagrodzenie przypadające Emitentowi stanowi kwota ok. 102,2 mln zł netto. (RB 16/2024).

6.38. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Pracownicy umysłowi	885	724
Pracownicy fizyczni	250	207
Razem	1135	931

6.39. Informacje dotyczące umów z firmą audytorską

Rada Nadzorcza Unibep SA w dniu 22 czerwca 2022 roku dokonała wyboru Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna (dawniej Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa) z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych na lata 2022-2024.

Zawarta w dniu 28 lipca 2022 roku umowa na przegląd i badanie sprawozdań jednostkowego i skonsolidowanego określa coroczne wynagrodzenie w wysokości 443,9 tys. zł rocznie plus koszty dodatkowe.

Firma audytorska Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna dodatkowo świadczyła w 2023 roku usługę oceny sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej za 2022 rok, na wartość 18 tys. zł.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

Firma audytorska nie świadczyła w 2023 roku innych usług na rzecz Spółki.

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2022 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Unibep SA w dniu 21 czerwca 2023 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 18 kwietnia 2024 roku.

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 18 kwietnia 2024 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Dariusz Jacek Blocher

Wiceprezes Zarządu

Leszek Marek Gołqbiecki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

Adam Poliński

Członek Zarządu

Andrzej Piotr Śterczyński**PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH**

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska



UNIBEP SA, UL. 3 MAJA 19, 17-100 BIELSK PODLASKI

TEL.: (48 85) 731 80 00, FAX: (48 85) 730 68 68

E-MAIL: BIURO@UNIBEP.PL, WWW.UNIBEP.PL