



**JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2020 ROKU**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone*	stan na dzień 01.01.2019 przekształcone*
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe razem	6.1	46 178 055,62	45 531 438,17	78 305 322,00
Wartości niematerialne	6.2	8 720 487,62	8 834 474,92	16 042 267,31
Inwestycje w innych podmiotach	6.32	159 672 817,69	155 961 244,69	107 370 144,26
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	6.31	7 986,00	7 986,00	7 986,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	29 200 658,98	35 861 119,55	47 488 708,94
Pożyczki udzielone	6.9	29 777 140,03	57 554 161,45	19 999 166,09
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		-	31 677,61	1 687 696,44
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.8	3 778 897,98	2 608 746,41	2 233 944,08
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	30 753 152,00	30 210 510,00	29 577 057,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		308 089 195,92	336 601 358,80	302 712 292,12
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	6.6	14 604 145,93	18 684 353,52	32 810 539,34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.4, 6.8	206 816 564,24	197 052 972,31	234 668 905,90
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	20 331 212,54	25 257 328,64	42 312 485,10
Aktywa kontraktowe	6.17	47 217 389,27	86 549 862,91	103 689 002,08
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		138 443,41	2 416 904,12	15 916 289,97
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		-	628 233,31	2 088 793,69
Pożyczki udzielone	6.9	33 408 871,76	496 558,33	31 459 022,99
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	182 789 457,26	142 522 279,80	43 571 289,15
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		505 306 084,41	473 608 492,94	506 516 328,22
Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		505 306 084,41	473 608 492,94	506 516 328,22
AKTYWA RAZEM		813 395 280,33	810 209 851,74	809 228 620,34

*Nota 1.5

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone*	stan na dzień 01.01.2019 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		62 153 761,02	62 153 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	26 479 158,90	29 407 095,54	32 275 230,40
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	104 423 073,65	108 456 145,29	105 979 669,27
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		196 563 056,97	203 524 065,25	203 915 724,09
Kapitał własny ogółem		196 563 056,97	203 524 065,25	203 915 724,09
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.19	-	18 546,09	608 721,46
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	33 046 630,09	61 603 595,98	45 252 256,53
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.12	18 652 183,41	19 120 454,75	6 393 884,00
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	6.12	2 321 180,38	-	-
Rezerwy długoterminowe	6.14	33 031 947,30	30 193 730,13	29 633 532,92
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	52 170 917,27	48 678 009,94	48 254 099,08
Zobowiązania długoterminowe razem		139 222 858,45	159 614 336,89	130 142 493,99
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15, 6.19	191 315 057,45	192 454 251,34	216 827 389,24
Zobowiązania kontraktowe	6.17	71 699 218,11	73 323 517,52	66 614 835,18
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	45 727 968,41	46 436 538,46	45 916 031,06
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	31 078 686,58	7 157 993,10	37 298 375,40
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.12	7 264 194,53	5 751 165,08	3 460 383,70
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	6.12	1 540 932,21	-	45 962,27
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 383 554,09	1 332 076,05	383 205,12
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	125 599 753,53	120 615 908,05	104 624 220,29
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		477 609 364,91	447 071 449,60	475 170 402,26
Zobowiązania krótkoterminowe razem		477 609 364,91	447 071 449,60	475 170 402,26
Zobowiązania ogółem		616 832 223,36	606 685 786,49	605 312 896,25
PASYWA RAZEM		813 395 280,33	810 209 851,74	809 228 620,34

*Nota 1.5

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone*
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	6.21	1 268 272 936,72	1 382 105 025,88
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		1 188 037 813,06	1 293 705 230,13
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		80 235 123,66	88 399 795,75
Koszty zarządu	6.20	42 206 593,44	39 751 789,22
Pozostałe przychody operacyjne	6.23	5 902 791,59	4 702 904,69
Pozostałe koszty operacyjne	6.23	7 389 102,06	2 591 729,84
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		36 542 219,75	50 759 181,38
Przychody finansowe	6.24	12 035 884,75	4 739 330,66
Koszty finansowe	6.24	12 293 573,87	10 467 778,94
Oczekiwane straty kredytowe	6.24	12 991 969,02	13 086 746,58
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		23 292 561,61	31 943 986,52
Podatek dochodowy	6.16	6 530 593,77	6 110 902,06
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		16 761 967,84	25 833 084,46
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-9 244 068,96
Zysk (strata) netto		16 761 967,84	16 589 015,50

*Nota 1.5

Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	16 761 967,84	25 833 084,46
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,53	0,77
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,53	0,77
Zysk/strata netto z działalności zaniechanej	-	-9 244 068,96
Zysk/strata netto z działalności zaniechanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	-	-0,28
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności zaniechanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	-	-0,28

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone*
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16 761 967,84	25 833 084,46
Inne całkowite dochody dotyczące działalności kontynuowanej, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	- 3 513 267,64	-
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	- 3 513 267,64	-
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	- 101 469,00	- 415 677,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	- 101 469,00	- 415 677,00
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	- 3 614 736,64	- 415 677,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	- 667 521,00	-
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	- 19 279,00	- 78 978,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	- 2 927 936,64	- 336 699,00
Całkowite dochody ogółem z działalności kontynuowanej	13 834 031,20	25 496 385,46
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	13 834 031,20	25 496 385,46

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone*
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	- 9 244 068,96
Inne całkowite dochody dotyczące działalności zaniechanej, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-	- 3 125 228,86
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-	- 3 125 228,86
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-	-
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	- 3 125 228,86	- 3 125 228,86
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-	- 593 793,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-	- 2 531 435,86
Całkowite dochody ogółem z działalności zaniechanej	-	- 11 775 504,82
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	-	- 11 775 504,82

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone*
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	- 2 927 936,64	- 2 868 134,86
Całkowite dochody ogółem	13 834 031,20	13 720 880,64
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	13 834 031,20	13 720 880,64

*Nota 1.5

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 r.**

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2019 r.	3 507 063,40	29 407 095,54	62 153 761,02	108 456 145,29	203 524 065,25
Korekta danych lat poprzednich	-	-	-	-	-
Stan na 01 STYCZEŃ 2020 r.	3 507 063,40	29 407 095,54	62 153 761,02	108 456 145,29	203 524 065,25
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-6 945 539,48	-6 945 539,48
Zakup udziałów/akcji własnych	-	-	-	-13 849 500,00	-13 849 500,00
Zysk (strata)	-	-	-	16 761 967,84	16 761 967,84
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-2 927 936,64	-	-	-2 927 936,64
Całkowite dochody	-	-2 927 936,64	-	16 761 967,84	13 834 031,20
Zmiany w kapitale własnym	-	-2 927 936,64	-	-4 033 071,64	-6 961 008,28
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2020 r.	3 507 063,40	26 479 158,90	62 153 761,02	104 423 073,65	196 563 056,97

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r. - przekształcone*

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2018 r.	3 507 063,40	32 275 230,40	62 153 761,02	105 979 669,27	203 915 724,09
Korekta danych lat poprzednich	-	-	-	-	-
Stan na 01 STYCZEŃ 2019 r.	3 507 063,40	32 275 230,40	62 153 761,02	105 979 669,27	203 915 724,09
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-7 275 539,48	-7 275 539,48
Zakup udziałów/akcji własnych	-	-	-	-6 837 000,00	-6 837 000,00
Zysk (strata)	-	-	-	16 589 015,50	16 589 015,50
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-2 868 134,86	-	-	-2 868 134,86
Całkowite dochody	-	-2 868 134,86	-	16 589 015,50	13 720 880,64
Zmiany w kapitale własnym	-	-2 868 134,86	-	2 476 476,02	-391 658,84
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2019 r.	3 507 063,40	29 407 095,54	62 153 761,02	108 456 145,29	203 524 065,25

*Nota 1.5

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019 przekształcone*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	23 292 561,61	21 756 005,44
I. a Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	23 292 561,61	31 943 986,52
I. b Zysk (strata) brutto z działalności zaniechanej	-	-10 187 981,08
II. Korekty razem:	62 660 642,27	123 378 201,19
1. Amortyzacja:	12 007 951,06	12 429 464,35
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	79 194,40	-3 213,12
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-4 622 312,78	3 180 642,81
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 449 735,95	-1 002 283,17
5. Zmiana stanu rezerw	8 132 593,65	19 432 280,18
6. Zmiana stanu zapasów	4 080 207,59	8 605 284,93
7. Zmiana stanu należności	39 909 997,94	54 896 417,30
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	1 507 556,20	25 787 532,81
9. Inne korekty	115 718,26	52 075,10
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	85 953 203,88	145 134 206,63
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-5 712 013,09	12 542 649,56
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	80 241 190,79	157 676 856,19
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-5 566 784,26	-2 678 474,25
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 180 963,63	844 021,91
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-	-30 155 667,07
Odsetki otrzymane	3 687 950,10	3 618 261,70
Dywidendy otrzymane	5 857 977,53	-
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	-	961 821,70
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	21 000 000,00	10 000 000,00
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim	-27 384 177,51	-17 000 000,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-186 740,27	-18 328,78
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 410 810,78	-34 428 364,79
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	2 624 635,00	40 075 116,56
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-6 739 752,02	-36 448 600,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-13 849 500,00	-6 837 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-8 084 440,23	-6 402 354,67
Zapłacone odsetki	-5 631 201,42	-7 223 536,18
Wypłacone dywidendy	-6 945 539,48	-7 275 539,48
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-38 625 798,15	-24 111 913,77
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	40 204 581,86	99 136 577,63
Różnice kursowe	62 595,60	-185 586,98
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	40 267 177,46	98 950 990,65
Środki pieniężne na początek okresu	142 522 279,80	43 571 289,15
Środki pieniężne na koniec okresu	182 789 457,26	142 522 279,80
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	19 810 184,69	15 180 588,35

*Nota 1.5

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte w nocie 6.28.

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 marzec 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 2019 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019, 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 2020 roku. W 2020 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 2020 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 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 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.

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 w MSSF

Zmiany do istniejących standardów zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2020 r.

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2020 rok:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później);
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później);
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później);
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - ulgi w spłatach czynszu w związku z Covid-19 (zatwierdzone w UE w dniu 9 października 2020 roku i obowiązujące najpóźniej od dnia 1 czerwca 2020 r. w odniesieniu do roku obrotowego rozpoczynającego się dnia 1 stycznia 2020 r. lub później);
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki za 2020 rok.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie.

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie:

- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** – pt. „Przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 (data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku lub później);
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 16 „Leasing”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - Etap 2 zatwierdzone w UE w dniu 13 stycznia 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później).

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego następujące nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR, ale nie weszły jeszcze w życie:

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14;
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** z późniejszymi zmianami do MSSF 17 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później);
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później);

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później);
- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później);
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później);
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później);
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później);
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności);
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018-2020)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie).

Według szacunków Spółki wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez spółkę na dzień bilansowy.

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Spółki zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według **MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”** nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

1.5. Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych

Spółka w związku z wprowadzeniem Jednolitego Europejskiego Formatu Raportowania (ESEF) dokonała prezentacyjnej reklasyfikacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wykaz pozycji, które uległy zmianie prezentujemy poniżej.

Zmiany w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej

1. Dodano pozycję „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności długoterminowe”, która może obejmować należności oraz rozliczenia międzyokresowe powyżej 12 miesięcy. Rozliczenia międzyokresowe zostały zaprezentowane w nocie 6.8.
2. Pozycję „Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe” usunięto z bilansu.
3. Dotychczasowa pozycja „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe” obejmuje poza dotychczasowym zakresem także rozliczenia międzyokresowe poniżej 12 miesięcy.
4. Pozycję „Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe” usunięto z bilansu.
5. Usunięto z bilansu pozycje „Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD zarówno długoterminowe jak i krótkoterminowe.
6. Dodano wiersze „Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych” długoterminowe i krótkoterminowe.
7. Dodano pozycję „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe”, która może obejmować zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy oraz przychody przyszłych okresów powyżej 12 miesięcy. Przychody przyszłych okresów zostały zaprezentowane w nocie 6.19.
8. Pozycję „Przychody przyszłych okresów długoterminowe” usunięto z bilansu.
9. Pozycja „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” obejmuje poza dotychczasowym zakresem przychody przyszłych okresów krótkoterminowe’.
10. Pozycja „Przychody przyszłych okresów krótkoterminowe” została usunięta z bilansu.

11. Dokonano dezagregacji pozycji „Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe” zarówno długoterminowe jak i krótkoterminowe na:
 - Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe;
 - Zobowiązania leasingowe;
 - Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych.

Zmiany w Rachunku zysków i strat i dochodach całkowitych

1. Pozycja „Oczekiwane straty kredytowe” prezentowana jest poniżej pozycji Koszty finansowe a nie jak przed zmianami poniżej pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

Zmiany w Sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym

1. Wydzielono jako odrębną pozycję „Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej” z pozycji Pozostałe kapitały.
2. Pozycję „Pozostałe kapitały” zastąpiono pozycją „Pozostałe kapitały rezerwowe”, która obejmuje wszystkie kapitały z wyłączeniem Kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej w wartości nieobejmującej dystrybucji z/do zysków zatrzymanych.
3. Pozycja „Zyski/straty zatrzymane” obejmuje zysk /stratę roku bieżącego, niepodzielone zyski/straty z lat ubiegłych oraz kwoty z pozostałych kapitałów powstałe z dystrybucji zysków.

Zmiany w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

1. Usunięto wiersz „Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych” a zmiany te uwzględniono odpowiedni w zmianie stanu należności i zmianie stanu zobowiązań.
2. Dokonano dezagregacji pozycji „Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów” na:
 - Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów;
 - Wpływy ze sprzedaż udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności.
3. Dokonano dezagregacji pozycji „Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału) na:
 - Nabycie udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłat do kapitałów);
 - Nabycie udziałów w inwestycjach wycenianych metodą praw własności.
4. Dokonano dezagregacji pozycji „Pożyczki spłacone” na:
 - Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane;
 - Pożyczki spłacone przez strony trzecie.
5. Dokonano dezagregacji pozycji „Pożyczki udzielone” na:
 - Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym;
 - Pożyczki udzielone stronom trzecim .
6. Dodano sumowanie na poziomie „Zmiana netto środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych”
7. Dodano wiersz „Różnice kursowe”

Dokonane zmiany przedstawiają poniższe tabele:

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.12.2019 zatwierdzone	zmiana prezentacji	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone	stan na dzień 01.01.2019 zatwierdzone	zmiana prezentacji	stan na dzień 01.01.2019 przekształcone
AKTYWA						
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE						
Środki trwałe razem	45 531 438,17	-	45 531 438,17	78 305 322,00	-	78 305 322,00
Wartości niematerialne	8 834 474,92	-	8 834 474,92	16 042 267,31	-	16 042 267,31
Inwestycje w innych podmiotach	155 961 244,69	-	155 961 244,69	107 370 144,26	-	107 370 144,26
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	7 986,00	-	7 986,00	7 986,00	-	7 986,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	35 861 119,55	-	35 861 119,55	47 488 708,94	-	47 488 708,94
Pożyczki udzielone	57 554 161,45	-	57 554 161,45	19 999 166,09	-	19 999 166,09
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych/Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD*	31 677,61	-	31 677,61	1 687 696,44	-	1 687 696,44
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	-	2 608 746,41	2 608 746,41	-	2 233 944,08	2 233 944,08
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 608 746,41	-2 608 746,41	-	2 233 944,08	-2 233 944,08	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 210 510,00	-	30 210 510,00	29 577 057,00	-	29 577 057,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	336 601 358,80	-	336 601 358,80	302 712 292,12	-	302 712 292,12
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE						
Zapasy	18 684 353,52	-	18 684 353,52	32 810 539,34	-	32 810 539,34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	194 700 067,09	2 352 905,22	197 052 972,31	232 815 455,94	1 853 449,96	234 668 905,90
Kaucje z tytułu umów z klientami	25 257 328,64	-	25 257 328,64	42 312 485,10	-	42 312 485,10
Aktywa kontraktowe	86 549 862,91	-	86 549 862,91	103 689 002,08	-	103 689 002,08
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 416 904,12	-	2 416 904,12	15 916 289,97	-	15 916 289,97
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych/Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD *	628 233,31	-	628 233,31	2 088 793,69	-	2 088 793,69
Pożyczki udzielone	496 558,33	-	496 558,33	31 459 022,99	-	31 459 022,99
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 352 905,22	-2 352 905,22	-	1 853 449,96	-1 853 449,96	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	142 522 279,80	-	142 522 279,80	43 571 289,15	-	43 571 289,15
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	473 608 492,94	-	473 608 492,94	506 516 328,22	-	506 516 328,22
Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	473 608 492,94	-	473 608 492,94	506 516 328,22	-	506 516 328,22
AKTYWA RAZEM	810 209 851,74	-	810 209 851,74	809 228 620,34	-	809 228 620,34

* nazwa pozycji przed zmianą prezentacji

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.12.2019 zatwierdzone	zmiana prezentacji	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone	stan na dzień 01.01.2019 zatwierdzone	zmiana prezentacji	stan na dzień 01.01.2019 przekształcone
PASYWA						
Kapitał własny						
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	-	3 507 063,40	3 507 063,40	-	3 507 063,40
Pozostałe kapitały, w tym:	183 427 986,35	-183 427 986,35	-	203 345 543,31	-203 345 543,31	-
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 153 761,02	-62 153 761,02	-	62 153 761,02	-62 153 761,02	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	-	62 153 761,02	62 153 761,02	-	62 153 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	29 407 095,54	29 407 095,54	-	32 275 230,40	32 275 230,40
Zyski (straty) zatrzymane	16 589 015,50	91 867 129,79	108 456 145,29	-2 936 882,62	108 916 551,89	105 979 669,27
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	203 524 065,25	-	203 524 065,25	203 915 724,09	-	203 915 724,09
Kapitał własny ogółem	203 524 065,25	-	203 524 065,25	203 915 724,09	-	203 915 724,09
Zobowiązania długoterminowe						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	-	18 546,09	18 546,09	-	608 721,46	608 721,46
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe	80 724 050,73	-19 120 454,75	61 603 595,98	51 646 140,53	-6 393 884,00	45 252 256,53
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	-	19 120 454,75	19 120 454,75	-	6 393 884,00	6 393 884,00
Rezerwy długoterminowe	30 193 730,13	-	30 193 730,13	29 633 532,92	-	29 633 532,92
Kaucje z tytułu umów z klientami	48 678 009,94	-	48 678 009,94	48 254 099,08	-	48 254 099,08
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	18 546,09	-18 546,09	-	608 721,46	-608 721,46	-
Zobowiązania długoterminowe razem	159 614 336,89	-	159 614 336,89	130 142 493,99	-	130 142 493,99
Zobowiązania krótkoterminowe						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	192 430 280,62	23 970,72	192 454 251,34	216 779 764,54	47 624,70	216 827 389,24
Zobowiązania kontraktowe	73 323 517,52	-	73 323 517,52	66 614 835,18	-	66 614 835,18
Kaucje z tytułu umów z klientami	46 436 538,46	-	46 436 538,46	45 916 031,06	-	45 916 031,06
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	12 909 158,18	-5 751 165,08	7 157 993,10	40 804 721,37	-3 506 345,97	37 298 375,40
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	-	5 751 165,08	5 751 165,08	-	3 460 383,70	3 460 383,70
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	-	-	-	45 962,27	45 962,27
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 332 076,05	-	1 332 076,05	383 205,12	-	383 205,12
Rezerwy krótkoterminowe	120 615 908,05	-	120 615 908,05	104 624 220,29	-	104 624 220,29
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	23 970,72	-23 970,72	-	47 624,70	-47 624,70	-
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	447 071 449,60	-	447 071 449,60	475 170 402,26	-	475 170 402,26
Zobowiązania krótkoterminowe razem	447 071 449,60	-	447 071 449,60	475 170 402,26	-	475 170 402,26
Zobowiązania ogółem	606 685 786,49	-	606 685 786,49	605 312 896,25	-	605 312 896,25
PASYWA RAZEM	810 209 851,74	-	810 209 851,74	809 228 620,34	-	809 228 620,34

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01-31.12.2019 zatwierdzone	zmiana prezentacji	01.01-31.12.2019 przekształcone
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	1 382 105 025,88	-	1 382 105 025,88
- z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)	-12 019 080,89	12 019 080,89	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 293 705 230,13	-	1 293 705 230,13
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	88 399 795,75	-	88 399 795,75
Koszty zarządu	39 751 789,22	-	39 751 789,22
Pozostałe przychody operacyjne	4 702 904,69	-	4 702 904,69
Pozostałe koszty operacyjne	2 591 729,84	-	2 591 729,84
Oczekiwane straty kredytowe	13 086 746,58	-13 086 746,58	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	37 672 434,80	13 086 746,58	50 759 181,38
Przychody finansowe	4 739 330,66	-	4 739 330,66
- w tym: z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	4 016 070,97	-4 016 070,97	-
Koszty finansowe	10 467 778,94	-	10 467 778,94
Oczekiwane straty kredytowe		13 086 746,58	13 086 746,58
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 943 986,52	-	31 943 986,52
Podatek dochodowy	6 110 902,06	-	6 110 902,06
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	25 833 084,46	-	25 833 084,46
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-9 244 068,96	-	-9 244 068,96
Zysk (strata) netto	16 589 015,50	-	16 589 015,50

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2019 zatwierdzone	zmiana prezentacji	01.01-31.12.2019 przekształcone
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	25 833 084,46	-	25 833 084,46
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-	-	-
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-	-	-
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-	-	-415 677,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-415 677,00	-	-415 677,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach*	78 978,00	-78 978,00	-
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-	-	-415 677,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach*	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach*	-	-78 978,00	-78 978,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-336 699,00	-	-336 699,00
Całkowite dochody ogółem	25 496 385,46	-	25 496 385,46

*zmiana reguły znaku

	01.01-31.12.2019 zatwierdzone	zmiana prezentacji	01.01-31.12.2019 przekształcone
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-9 244 068,96	-	-9 244 068,96
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-	-	-3 125 228,86
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-3 125 228,86	-	-3 125 228,86
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach*	593 793,00	-593 793,00	-
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-	-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-	-	-
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-	-	-3 125 228,86
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach*	-	-593 793,00	-593 793,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach*	-	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-2 531 435,86	-	-2 531 435,86
Całkowite dochody ogółem	-11 775 504,82	-	-11 775 504,82

*zmiana reguły znaku

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	stan na dzień 31.12.2019 zatwierdzone	zmiana prezentacji	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	-	3 507 063,40
Kapitał z aktualizacji wyceny	28 314 737,14	-28 314 737,14	-
Kapitał rezerwowy	28 263 000,00	-28 263 000,00	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		29 407 095,54	29 407 095,54
Kapitał zapasowy	64 696 488,19	-64 696 488,19	-
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 153 761,02	-	62 153 761,02
Zyski zatrzymane	-	108 456 145,29	108 456 145,29
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-
Zysk (strata) bieżący netto	16 589 015,50	-16 589 015,50	-
Kapitał własny razem	203 524 065,25	-	203 524 065,25

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-31.12.2019 zatwierdzone	zmiana prezentacji	01.01.-31.12.2019 przekształcone
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto	21 756 005,44	-	21 756 005,44
I. a Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	31 943 986,52	-	31 943 986,52
I. b Zysk (strata) brutto z działalności zaniechanej	-10 187 981,08	-	-10 187 981,08
II. Korekty razem:	135 920 850,75	-	123 378 201,19
1. Amortyzacja:	12 429 464,35	-	12 429 464,35
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-3 213,12	-	-3 213,12
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 180 642,81	-	3 180 642,81
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 002 283,17	-	-1 002 283,17
5. Zmiana stanu rezerw	19 432 280,18	-	19 432 280,18
6. Zmiana stanu zapasów	8 605 284,93	-	8 605 284,93
7. Zmiana stanu należności	56 201 380,96	-1 304 963,66	54 896 417,30
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	25 455 039,44	332 493,37	25 787 532,81
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-972 470,29	972 470,29	-
10. Inne korekty	52 075,10	-	52 075,10
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	157 676 856,19	-	145 134 206,63
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	12 542 649,56	-	12 542 649,56
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	157 676 856,19	-	157 676 856,19
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-2 678 474,25	-	-2 678 474,25
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	844 021,91	-	844 021,91
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-100 000,00	100 000,00	-
Przekazanie środków w ramach aportu ZCP	-30 055 667,07	30 055 667,07	-
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-	-30 155 667,07	-30 155 667,07
Odsetki otrzymane	3 618 261,70	-	3 618 261,70
Pożyczki spłacone	-17 000 000,00	17 000 000,00	-
Pożyczki udzielone	10 961 821,70	-10 961 821,70	-
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	-	961 821,70	961 821,70
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	-	10 000 000,00	10 000 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-	-17 000 000,00	-17 000 000,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-18 328,78	-	-18 328,78
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-34 428 364,79	-	-34 428 364,79
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	40 075 116,56	-	40 075 116,56
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-36 448 600,00	-	-36 448 600,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-6 837 000,00	-	-6 837 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-6 402 354,67	-	-6 402 354,67
Zapłacone odsetki	-7 223 536,18	-	-7 223 536,18
Wypłacone dywidendy	-7 275 539,48	-	-7 275 539,48
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-24 111 913,77	-	-24 111 913,77
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-	-	99 136 577,63
Różnice kursowe	-	-185 586,98	-185 586,98
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	99 136 577,63	-185 586,98	98 950 990,65
w tym: różnice kursowe	-39 497,92	39 497,92	-
Środki pieniężne na początek okresu	43 425 200,09	146 089,06	43 571 289,15
Środki pieniężne na koniec okresu	142 561 777,72	-	142 522 279,80
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	15 180 588,35	-	15 180 588,35

2. Przyjęte zasady rachunkowości

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

ŚRODKI TRWAŁE

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

Środki trwałe to składniki majątku utrzymywane przez Spółkę w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub przy dostawach dóbr i świadczeniu usług lub w celach administracyjnych o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności powyżej jednego roku.

Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:

- grunty (w tym przeznaczone na eksploatację odkrywkową np. kopalnia żwiru);
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- urządzenia techniczne i maszyny;
- środki transportu;
- nakłady w obcych środkach trwałych;
- inne środki trwałe.

Środki trwałe ujmuje się w księgach wtedy i tylko wtedy, gdy spełnione równocześnie zostaną dwa poniższe kryteria:

- istnieje prawdopodobieństwo, że Spółka uzyska przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem aktywów;
- cenę nabycia lub koszt wytworzenia składnika aktywów przez Spółkę, można określić w wiarygodny sposób.

Na moment początkowego ujęcia pozycję środki trwałe, która kwalifikuje się do ujęcia jako składnik aktywów, wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

Po początkowym ujęciu środki trwałe wykazywane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia („koszt”) pomniejszonym o łączne odpisy amortyzacyjne oraz łączne straty z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe, w tym grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową, są amortyzowane liniowo w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową i dotychczasowe umorzenie oraz odpisy aktualizujące, w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

Podstawę naliczania amortyzacji stanowi koszt danego aktywa pomniejszony o wartość końcową.

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu użytkowania, który podlega corocznej weryfikacji przez Spółkę. Okresy użytkowania poszczególnych grup środków trwałych zostały przedstawione poniżej:

- 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 perspektywnie 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 jest on dostępny 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 przegląd 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 należy ocenić 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.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje się jako odrębny środek trwały, tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć.

Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

Wartości niematerialne posiadane przez Spółkę, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania, tj. co do zasady 2-10 lat. W uzasadnionych przypadkach okres ten może być wydłużony.

Wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad jednostką zależną nie jest amortyzowana i podlega corocznemu 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. Każdy ośrodek lub grupa ośrodków, do której alokowano wartość firmy reprezentuje najniższy poziom w jednostce, na którym wartość firmy jest monitorowana dla wewnętrznych celów zarządczych. Niemniej jednak pojedynczy ośrodek wypracowujący środki pieniężne nie może być większy niż segment operacyjny ustanowiony zgodnie z zasadami opisanymi w części *Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności*. Coroczny test na utratę wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została przypisana wartość firmy, jest przeprowadzany na koniec roku obrotowego. Test na utratę wartości polega na porównaniu wartości bilansowej OWŚP z jego wartością odzyskiwalną tj. wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej.

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

Prace badawcze obejmują nowatorskie i zaplanowane poszukiwanie rozwiązań podjęte z zamiarem zdobycia i przyswojenia nowej wiedzy naukowej i technicznej. Na etapie prac badawczych Spółka nie jest jeszcze w stanie udowodnić istnienia takiego składnika wartości niematerialnych, który będzie generował w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Prace rozwojowe stanowią praktyczne zastosowanie odkryć badawczych lub też osiągnięć innej wiedzy w planowaniu lub projektowaniu produkcji nowych lub znacznie udoskonalonych materiałów, urządzeń, produktów, procesów technologicznych, systemów lub usług, mające miejsce przed rozpoczęciem produkcji seryjnej lub zastosowaniem. Na etapie prac rozwojowych Spółka jest w stanie zidentyfikować taki składnik aktywów niematerialnych, który będzie generował w przyszłości korzyści ekonomiczne.

W przypadku trudności z wydzieleniem prac badawczych i prac rozwojowych w realizowanym projekcie, Spółka traktuje całość prac jako prace badawcze.

Prace badawcze nie prowadzą do powstania składnika majątkowego, w związku z tym koszty takich prac są ujmowane w kosztach okresu w momencie ich poniesienia, podobnie jak koszty prac rozwojowych, które nie spełniają kryteriów kapitalizacji.

Koszty prac rozwojowych podlegają kapitalizacji jako wartości niematerialne możliwe, z technicznego punktu widzenia, ukończenia składnika wartości niematerialnych tak, aby nadawał się do użytkowania lub sprzedaży.

LEASING

Umowa zawiera leasing, jeśli spełnione są łącznie wszystkie poniższe warunki:

- składnik aktywów jest zidentyfikowany (uwaga: składnik aktywów nie jest zidentyfikowany, jeżeli dostawca ma znaczące prawo do zastąpienia składnika aktywów),
- klient ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych,
- klient ustala w jaki sposób i dla jakich celów używany jest składnik aktywów lub jest to ustalone odgórnie, ale klient eksploatuje składnik aktywów bądź go zaprojektował.

Leasing u leasingobiorcy

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas, w dacie rozpoczęcia leasingu, leasingobiorca 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 dacie rozpoczęcia użytkowania składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wyceniany jest z zastosowaniem modelu kosztu.

W celu zastosowania modelu kosztu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu:

- pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości,
- skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu.

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.

Do płatności leasingowych, które należy ująć w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia zalicza się:

- stałe opłaty leasingowe minus należne zachęty leasingowe – stałe opłaty leasingowe obejmują zasadniczo stałe opłaty leasingowe, które mogą w swojej postaci zawierać elementy zmienności, ale są zasadniczo nieuniknione,
- opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki,
- kwoty płacone przez leasingobiorcę w związku z gwarantowaną wartością końcową,
- cenę wykonania opcji kupna,
- kary za wypowiedzenie leasingu – ujmuje się tylko, jeśli przy ustaleniu okresu leasingu przyjęto, że istnieje uzasadniona pewność, że leasingobiorca skorzysta z opcji wypowiedzenia.

Po początkowym ujęciu, zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się poprzez:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,
- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych,
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Kwotę aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu uznaje się jako korektę składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Jeżeli jednak wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania została zmniejszona do zera i ma miejsce dalsze zmniejszenie wyceny zobowiązania z tytułu leasingu pozostałą kwotę aktualizacji wyceny ujmuje się w wyniku.

W sytuacji, gdy umowa spełnia definicję leasingu, ale opłaty z tego tytułu są opłatami zmiennymi (niezależnymi od indeksu lub stawki, ale np. od obrotu), wówczas koszty takich umów nie ujmuje się w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu, a odnosi się bezpośrednio w rachunek zysków i strat.

Spółka zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów,
- umowy leasingu biur,
- umowy leasingu maszyn i urządzeń,
- umowy leasingu środków transportu.

Spółka dopuszcza skorzystanie z uproszczeń dotyczących wszystkich leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy) oraz leasingów w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 20 000 PLN). Dla tych umów nie ujmuje się zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe w takiej sytuacji ujmuje się jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Dokonując identyfikacji umów leasingu Spółka dokonuje szacunków oraz stosuje osądy, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Dotyczy to głównie stopy dyskonta przyjętej do wyceny zobowiązań oraz okresu trwania leasingów (z uwzględnieniem możliwości przedłużenia lub wcześniejszego wypowiedzenia umowy leasingu). Do szacunków, które wpływają na kolejne okresy sprawozdawcze należy także stawka amortyzacji przyjęta do poszczególnych aktywów.

Okres leasingu jest to nieodwoływalny okres obowiązywania leasingu, obejmujący łącznie:

- możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma uzasadnioną pewność, że skorzysta z tej opcji oraz
- możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma uzasadnioną pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Skorzystanie przez Spółkę z opcji przedłużenia/wypowiedzenia leasingu powinno uwzględniać wszystkie istotne fakty i okoliczności znane i kontrolowane przez Spółkę.

ZAPASY

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa spełniające poniższe kryteria:

- przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej Spółki;
- będące w trakcie produkcji przeznaczonej do sprzedaży lub
- mające postać materiałów lub surowców zużywanych w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług.

Do zapasów klasyfikuje się również nieruchomości w wyniku zmiany klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych, co następuje, gdy nabyte przez Spółkę grunty przestają spełniać kryteria nieruchomości inwestycyjnej.

Za składnik zapasów nie uznaje się elementów składowanych na terenach budów o przeznaczeniu specyficznym dla danej budowy lub przetworzonych we własnym zakresie lub przez podwykonawcę, co do których nie jest pewne, iż w prosty sposób mogą zostać wykorzystane dla innych kontraktów lub sprzedane. Takie pozycje odnoszone są bezpośrednio w koszty kontraktu i włączane są tym samym do wyceny kontraktu według stopnia zaawansowania.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży. Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne korekty ceny oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Rozchód zapasów z wyjątkiem gruntów oraz zapasów nabytych na potrzeby działalności deweloperskiej, ustala się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło (FIFO). Rozchód gruntów oraz zapasów związanych z działalnością deweloperską takich jak mieszkania, lokale itp. ustala się metodą szczegółowej identyfikacji.

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 pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować dostosowywanym składnikom aktywów, są aktywowane, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych składników.

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.

W przypadku działalności deweloperskiej, w ocenie Spółki powyższe warunki zostają łącznie spełnione w momencie rozpoczęcia prac na gruncie przeznaczonym na realizację inwestycji deweloperskiej (w tym także rozpoczęcia niezbędnych prac technicznych i administracyjnych poprzedzających przystąpienie do fizycznej budowy, takich jak pozyskiwanie pozwoleń) oraz otrzymania finansowania.

Aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego zaprzestaje się wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone co w ocenie Spółki ma miejsce w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Spółce mogą być np. zapasy dotyczące działalności developerskiej, środki trwałe, wartości niematerialne.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie i środki pieniężne na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienne na określone kwoty środków pieniężnych, które są narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości np.:

- czeki i weksle obce płatne w terminie krótszym niż 3 miesiące;
- środki pieniężne w drodze (na dzień bilansowy), między różnymi rachunkami bankowymi podmiotów, w tym także środki pieniężne pobrane z rachunku bankowego podmiotu, za pośrednictwem bankomatu, na podstawie karty kredytowej;
- lokaty terminowe w banku o terminie zapadalności krótszym niż 3 miesiące;
- bony skarbowe, o terminie zapadalności do 3 miesięcy.

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.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych 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.

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 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 stanowiące 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*.

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 egzekwulne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Generalnie Spółka rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Spółkę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości oraz umów o realizację projektu deweloperskiego na zlecenie inwestora z zastrzeżeniem, iż elementu związanego ze sprzedażą gruntu nie uwzględnia się w przychodach i kosztach związanych

z wykonaniem umowy (sprzedaż gruntu wykazywana jest jako *Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów*).

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, w tym również zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w trakcie budowy nieruchomości inwestycyjnych.

Zaliczki deweloperskie oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w okresie budowy nieruchomości deweloperskich ujmowane są początkowo w wartości nominalnej otrzymanych środków pieniężnych. Zaliczki deweloperskie stanowią element ceny sprzedaży i wpływają będą na wynik finansowy w momencie ujęcia przychodu ze sprzedaży.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania 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 odwroconego, confirmingu – finansowanie dostaw, itp.) traktowane są jako zobowiązania handlowe.

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

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

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 w walucie funkcjonalnej 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, za wyjątkiem przypadku, gdy stanowią korektę kosztów finansowania zewnętrznego (dalsza polityka części Koszty finansowania zewnętrznego).

Zrealizowane różnice kursowe dotyczące należności, zobowiązań z działalności operacyjnej Spółki oraz wymiany walut ujmuje się 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 aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według kursu z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji (w szczególności dla jednostek które mają walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu poprzedzającym dokonanie transakcji). 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

Na kapitał własny wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej składają się przede wszystkim kapitał podstawowy, pozostałe kapitały: kapitał zapasowy w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny, kapitał z aktualizacji wyceny, kapitały rezerwowe oraz zyski zatrzymane. Klasyfikacja do odpowiedniej grupy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odbywa się z uwzględnieniem dedykowanych uchwał oraz wewnętrznych regulacji Spółki.

Kapitał podstawowy odpowiada wartości wyemitowanych i zarejestrowanych akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych ujmowanych według wartości nominalnej zgodnie z regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych (KSH) oraz Statutem Spółki.

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 aktualizacji;
- kapitał rezerwowy;
- kapitał zapasowy nie utworzony z zysków zatrzymanych.

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

W zyskach (stratach) zatrzymanych prezentowane są zatrzymane zyski (straty) z lat ubiegłych oraz zysku (straty) roku bieżącego netto, oraz utworzone z zysków zatrzymanych kapitał zapasowy i inne kapitały rezerwowe.

Kapitał podstawowy na moment początkowego ujęcia prezentowany jest w wartości nominalnej.

Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału i wykazuje jako należność, jeżeli Spółka ma bezwarunkowe roszczenie o dokonanie wpłat przez akcjonariusza.

Jeśli Spółka nabywa własne instrumenty kapitałowe, to instrumenty te (nabyte akcje własne) ujmuje się w odrębnej linii kapitału własnego ze znakiem ujemnym, z wyjątkiem sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych. W takim przypadku skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego.

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

U otrzymującego dywidendę, ujmowany jest przychód oraz należność w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy.

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

POŻYCZKI, KREDYTY BANKOWE, OBLIGACJE, LEASINGI ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU INSTRUMENTÓW POCODNYCH I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pochodne instrumenty finansowe wykorzystane w rachunkowości zabezpieczeń,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, akcji,
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zobowiązania finansowe ujmuje się zgodnie z zasadami opisanymi w części *Instrumenty finansowe*.

REZERWY

Rezerwy to wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów jednostki, których kwota lub termin zapłaty są niepewne.

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 ciężącymi 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 0,5% przychodów netto wynikających z poszczególnych umów budowlanych. Wyjątek stanowi budownictwo modułowe, gdzie

rezerwę tworzy się do wysokości 2% przychodów netto oraz budownictwo mieszkaniowe – rezerwa w wysokości 1% 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

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.

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 lub inne zgodnie z decyzją Zarządu.

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

Rezerwę na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego drugostronnie ujmuje się jako składnik zapasów. W momencie sprzedaży odnośnych wyrobów gotowych podlega ona przeniesieniu (razem z kosztem sprzedawanego wyrobu gotowego) do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów i usług. Odpis ustala się proporcjonalnie do udziału sprzedanych wyrobów gotowych w łącznych kosztach realizowanej inwestycji.

Ewidencja księgową 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 kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu rękojmi dewelopera;
- zwiększeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli dotyczą one pośrednio działalności operacyjnej i finansowej Spółki lub dotyczą one zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczącej 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;
- zmniejszenia kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera;
- zmniejszeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli rezerwa dotyczy pośrednio działalności operacyjnej, finansowej lub zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczącej 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.

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. Rezerwa z tego tytułu szacowana jest przez aktuarium metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Zyski/straty aktuarialne ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmują się w wyniku finansowym lub aktywują w zapasach, jeżeli zmiany te dotyczą pracowników produkcji.

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 realizacji zadań rzeczowych;
- 2) rezerwa z tytułu premii obiektowych;
- 3) rezerwa z tytułu premii miesięcznych;
- 4) rezerwa z tytułu nagród rocznych;
- 5) rezerwa z tytułu rocznych premii menedżerskich;
- 6) rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
- 7) rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

Podstawę wyliczenia rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów stanowi zestawienie liczby niewykorzystanych, na dzień bilansowy, dni urlopu 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.

Rezerwy na premie dla pracowników ujmują 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 obiektowe będą należne pracownikom. W wycenie rezerwy uwzględnia się fakt, iż część pracowników może odejść nie uzyskując prawa do otrzymania płatności.

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

ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień sprawozdawczy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów, bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu, w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku ujmowane są do wysokości odzwierciedlającej do której jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty w przyszłości dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień sprawozdawczy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień sprawozdawczy. W przypadku opodatkowanej działalności zagranicznej prowadzonej w ramach jednego podmiotu np.: oddział zagraniczny, przedstawicielstwo, na potrzeby kalkulacji podatku odroczonego stosowana jest uproszczona stawka podatkowa odpowiednia dla rezydencji podatkowej podmiotu.

Podatek dochodowy ujmowany jest w wyniku finansowym za wyjątkiem, gdy podatek dochodowy dotyczy pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach – wówczas ujmowany jest w pozostałych całkowitych dochodach a pozycji ujmowanych w kapitale własnym – ujmowany jest bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowy dotyczy tego samego podatnika i jest nałożony przez ten sam organ podatkowy.

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień sprawozdawczy.

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Czynne rozliczenia międzyokresowe, 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.

Aby rozliczyć koszty w czasie, konieczne jest spełnienie wymogu zaliczenia ich do aktywów Spółki, a więc musi być pewne, że dany składnik aktywów przyniesie Spółce w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Czynne rozliczenia międzyokresowe prezentowane są w Należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należnościach długoterminowych lub krótkoterminowych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe są zobowiązaniami przypadającymi do zapłaty za towary lub usługi, które zostały otrzymane/wykonane, ale nie zostały zafakturowane lub formalnie uzgodnione z dostawcą. W szczególności bierne rozliczenia międzyokresowe obejmują koszty podwykonawców, które na dzień bilansowy nie zostały zafakturowane. Rozliczenia te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są wykazywane w pasywach w pozycji *Rezerwy długoterminowe i rezerwy krótkoterminowe*.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Przychody przyszłych okresów stanowią otrzymane środki tytułem świadczeń, które zostaną wykonane w kolejnych okresach sprawozdawczych, co spowoduje powstanie tytułu do rozpoznania odpowiednich przychodów. Rozliczanie ich w czasie ma na celu utrzymanie zasady współmierności przychodów i kosztów. Spółka klasyfikuje w pozycji przychody przyszłych okresów:

- dotacje;
- odsetki wekslowe rozliczane w czasie;
- rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymanego nieodpłatnie.

Dotacje otrzymane w środkach pieniężnych ujmuje się w wartości nominalnej natomiast dotacje niepieniężne ujmuje się w wartości godziwej. Dotacje ujmuje się, jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana oraz jednostka spełni kryteria otrzymania takiej dotacji. Zaliczone do przychodów przyszłych okresów dotacje do rzeczowych aktywów trwałych oraz prac rozwojowych ujmowane są stopniowo w wyniku finansowym, drogą równych odpisów przez szacowany okres użytkowania danego aktywa. Dotacje do kosztów ujmowane są jako przychód w okresie, w którym jednostka ujmuje koszt, który dana dotacja ma kompensować.

Przychody przyszłych okresów prezentowane są w długoterminowych lub krótkoterminowych zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązaniach.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Segmenty operacyjne Spółki stanowią część składową Spółki, angażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty a jej wyniki podlegają regularnemu przeglądowi przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji zaś wyniki dokonanego przeglądu wykorzystywane są do podejmowania decyzji o alokacji zasobów do poszczególnych segmentów.

Segmenty operacyjne wykazujące podobieństwo w długoterminowych wynikach finansowych i właściwościach gospodarczych mogą podlegać agregacji w segmenty sprawozdawcze o ile zostaną spełnione kryteria jakościowe oraz spełnione zostaną progi ilościowe. W ramach kryteriów jakościowych segmenty operacyjne muszą być do siebie podobne w każdym z poniższych aspektów:

- rodzaj oferowanych produktów i usług;
- rodzaj procesu produkcyjnego;
- rodzaj lub grupy klientów będących nabywcami oferowanych dóbr lub usług;
- metody stosowane przy dystrybucji produktów lub świadczenia usług;
- rodzaj środowiska regulacyjnego (o ile ma to zastosowanie).

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.

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.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych brutto z danego okresu, powstałymi w wyniku zwykłej działalności Spółki, skutkującymi zwiększeniem kapitału własnego, innym niż zwiększenie kapitału wynikającego z wpłat akcjonariuszy. Do przychodów zalicza się jedynie otrzymane lub należne wpływy korzyści ekonomicznych, dlatego też nie stanowią przychodów Spółki kwoty zbierane w imieniu osób trzecich (np. podatek od towarów i usług). Ponadto przychody wykazuje się po pomniejszeniu o ewentualne zwroty, rabaty i opusty.

Spółka ujmuje przychody z uwzględnieniem opisanego poniżej modelu 5 kroków. Model ten może być stosowany dla pojedynczych umów lub do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, iż wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia).

Identyfikacja umowy z klientem

Umowa z klientem spełnia swoją definicję, 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 dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje 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.

Określenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględni warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem 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 nabywcy.

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 oczekiwaniem Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodów w momencie spełnienia (lub w trakcie spełnienia) 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. W działalności developerskiej za moment spełnienia świadczenia uznaje się moment podpisania protokołu odbioru i otrzymania kluczy do mieszkania. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia.

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 egzekwowlalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Generalnie Spółka rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Spółkę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości oraz umów o realizację projektu deweloperskiego na zlecenie inwestora z zastrzeżeniem, iż elementu związanego ze sprzedażą gruntu nie uwzględnia się w przychodach i kosztach związanych z wykonaniem umowy (sprzedaż gruntu wykazywana jest jako *Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów*). 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 powstają różnice ujmuje się 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 powstają różnice ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje zobowiązanie w pozycji *Zobowiązania kontraktowe*.

W sprawozdaniu finansowym Spółki wykazuje się następujące pozycje przychodów z działalności operacyjnej:

- 1) Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług,
- 2) Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów,
- 3) Pozostałe przychody operacyjne

Przy czym pozostałe przychody operacyjne nie stanowią przychodów podstawowej działalności operacyjnej. Do produktów i usług sprzedawanych przez Spółkę zalicza się w szczególności: sprzedaż usług budowlanych, sprzedaż deweloperską w tym usługi zastępstwa inwestorskiego i komercjalizacji, sprzedaż związaną

z budownictwem modułowym, sprzedaż usług pozostałych oraz sprzedaż wyrobów. Jednocześnie jako zmniejszenie przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług ujmuje się naliczone przez odbiorców usług Spółce w trakcie realizacji projektu kary i odszkodowania.

W przychodach ze sprzedaży ujmuje 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.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów obejmują w szczególności sprzedaż gruntów, na których Spółka nie realizuje projektów deweloperskich, sprzedaż mieszkań zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, sprzedaż dokumentacji projektowych zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, oraz sprzedaż innych aktywów sklasyfikowanych jako materiały.

POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują koszty i 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;
- 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;
- 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 okazjnym nabyciu;
- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- aktualizacją wartości aktywów finansowych
- 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 zastosowanie 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, o czynne i biernie rozliczenia międzyokresowe przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności pieniężnych 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 wykazuje się saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez uwzględniania skutków okresowej wyceny środków pieniężnych i ich ekwiwalentów denominowanych w walutach obcych pomniejszone o zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym. Jednocześnie 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.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Spółka posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

- inwestycje w innych jednostkach;
- certyfikaty inwestycyjne;
- obligacje;
- instrumenty pochodne
- należności z tytułu dostaw i usług;
- pożyczki udzielone;
- kaucje z tytułu umów o budowę (tj. kaucje zatrzymane przez odbiorców usług budowlanych);
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- inne należności finansowe.

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.

Aktywa finansowe będące instrumentami dłużnymi są klasyfikowane jako wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej na podstawie:

- modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz
- charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych.

Instrumenty dłużne wycenia się po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba warunki tj.:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umów, oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Instrument dłużny jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba warunki tj.:

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

Wszystkie pozostałe instrumenty dłużne są po początkowym ujęciu wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Niezależnie od powyższego Zarząd może na moment początkowego ujęcia zaklasyfikować aktywo finansowe do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli taka klasyfikacja ogranicza lub eliminuje niespójność w zakresie wyceny lub ujmowania.

Instrumenty pochodne nie objęte rachunkowością zabezpieczeń wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty kapitałowe (udziałowe)

Aktywa finansowe, stanowiące inwestycje w instrumenty kapitałowe, które nie są przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej:

- przez inne całkowite dochody lub
- przez wynik finansowy.

Wybór dokonywany jest w odniesieniu do każdego instrumentu oddzielnie.

Instrumenty kapitałowe, które nie są przeznaczone do obrotu mogą być wyceniane w wartości godziwej przez inne dochody całkowite, jednak taka klasyfikacja nie może być zmieniana.

Dywidendy otrzymane z tych inwestycji rozpoznawane są w wyniku finansowym, chyba, że stanowią odzyskanie części kosztu początkowego tej inwestycji. Zmiany wartości godziwej ujmują się w innych całkowitych dochodach, bez możliwości przeklasyfikowania wcześniejszych zysków i strat pomiędzy rachunkiem zysków i strat a innymi całkowitymi dochodami.

Instrumenty kapitałowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Nienotowane instrumenty kapitałowe wycenia się w wartości godziwej, nawet jeśli ich wartość godziwa nie może być wiarygodnie ustalona.

Instrumenty dłużne

MSSF 9 wyróżnia trzy kategorie instrumentów dłużnych: wyceniane według zamortyzowanego kosztu, według wartości godziwej przez inne całkowite dochody i według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja zależy od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od tego, czy umowne przepływy pieniężne to wyłącznie płatności kapitału i odsetek, tzw. test SPPI.

Test SPPI uznawany jest za zdany, gdy przepływy pieniężne stanowią wyłącznie kapitał i odsetki. Zgodnie z podstawowymi warunkami umowy kredytowej mogą obejmować wartość pieniądza w czasie, ryzyko kredytowe, ryzyko płynności, koszty administracyjne, marża zysku. Natomiast test uważa się za niezdany, gdy ekspozycja nie jest narażona na ryzyka i zmienności niezwiązane z podstawowymi warunkami umowy kredytowej, np. ekspozycja narażona na zmienność cen akcji lub surowców, oprocentowanie aktywa wyrażone mnożnikiem stopy bazowej, obligacje zamienne na akcje.

Składniki aktywów finansowych, które nie przejdą testu przepływów pieniężnych ujmowane są w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Model biznesowy jednostki oznacza sposób, w jaki jednostka zarządza swoimi aktywami finansowymi w celu wypracowywania przepływów pieniężnych oraz tworzenia wartości dla Spółki. Model biznesowy jednostki określa, czy przepływy pieniężne będą pochodziły z pobierania umownych przepływów pieniężnych, sprzedaży aktywów finansowych, czy z obu tych źródeł.

Jeżeli instrument finansowy jest utrzymywany w celu pobierania przepływów pieniężnych, może być zaklasyfikowany jako wyceniany według zamortyzowanego kosztu tylko jeżeli dodatkowo spełnia wymóg wyłącznie płatności kapitału i odsetek. Instrumenty dłużne mogą być klasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełniają wymóg wyłącznie płatności kapitału i odsetek (SPPI) i są utrzymywane w portfelu, w którym spółka utrzymuje zarówno aktywa w celu pobierania przepływów pieniężnych, jak i sprzedaje aktywa. Aktywa finansowe nie zawierające przepływów pieniężnych, które pochodzą wyłącznie z płatności kapitału i odsetek (SPPI), muszą być wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie, gdy:

- a) prawa umowne do przepływów pieniężnych z aktywa finansowego wygaśły lub
- b) aktywo finansowe zostało przeniesione i transfer ten kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania (poprzez transfer zasadniczo całości ryzyka i korzyści wynikających z własności).

W momencie zaprzestania ujmowania w całości składnika aktywów finansowych różnicę pomiędzy wartością bilansową skalkulowaną na dzień zaprzestania ujmowania a otrzymaną zapłatą (w tym wszelkich nowo uzyskanych aktywów po odliczeniu wszelkich nowo zaciągniętych zobowiązań) ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz pożyczek udzielonych Spółka stosuje metodę uproszczoną z wykorzystaniem wskaźnika rezerw, który uwzględnia dane historyczne. Dopuszcza się też stosowanie innych metod szacowania oczekiwanych strat kredytowych.

Utrata wartości

Zastosowanie MSSF 9 zasadniczo zmienia podejście do utraty wartości aktywów finansowych poprzez odejście od koncepcji straty poniesionej wynikającej z MSR 39 na rzecz straty oczekiwanej niezależnie od tego czy wystąpiły przesłanki utraty wartości czy nie.

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucji gwarancyjnych Spółka zastosowała 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 niewypełnienia zobowiązania dla określonych opóźnień płatności, tj. okresów przeterminowania. Współczynniki niewypełnienia 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.

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo niewypełnienia zobowiązania na datę początkowego ujęcia i na datę bilansową. Jest to oparte na porównaniu danych finansowych pożyczkobiorcy na dzień udzielenia pożyczki i na dzień bilansowy oraz uwzględnia dodatkowe informacje wynikające z odpowiedzi na pytania uzupełniające będące częścią modelu. Moduł proponuje klasyfikację ekspozycji do jednego z trzech stopni (1-3) modelu oczekiwanych strat kredytowych. W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o: (1) indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu; (2) harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

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

Zobowiązania finansowe

Przy początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wykazuje się według kosztu, który jest wartością godziwą otrzymanego za niewynagrodzenia. Koszty transakcji są ujęte w początkowym ujęciu zobowiązań finansowych. Nie dotyczy to zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej poprzez wynik finansowy.

Po początkowym ujęciu, wszelkie zobowiązania finansowe wycenia się w wartości zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem:

- a) zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat. Zobowiązanie takie, w tym instrumenty pochodne będące zobowiązaniami, wycenia się w wartości godziwej.
- b) zobowiązań finansowych powstających w przypadku, gdy przeniesienie składnika aktywów finansowych nie kwalifikuje do zaprzestania ujmowania lub jest rozliczne z zastosowaniem podejścia opartego na ciągłym zaangażowaniu.

Wycena zobowiązań finansowych dotycząca instrumentu zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

Zaprzestaje się ujmować zobowiązanie finansowe wtedy i tylko wtedy, gdy zobowiązanie wygasło to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypłacony, umorzony lub wygasł termin jego dochodzenia.

RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółka stosuje 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.

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH ORAZ STOWARZYSZONYCH

Udziały w jednostkach zależnych oraz stowarzyszonych w jednostkowym sprawozdaniu finansowych Spółka ujmuje początkowo według kosztu. Po początkowym ujęciu inwestycje wycenia się według kosztu z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. Koszt początkowy obejmuje: wartość godziwą zapłaty oraz koszty transakcyjne.

Test na utratę wartości inwestycji w jednostkę zależną oraz stowarzyszoną przeprowadza się, gdy występują przesłanki na utratę wartości. W przypadku wystąpienia przesłanek, dokonuje się ustalenia wartości odzyskiwalnej tej inwestycji tj. wyższej z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej. Odpis z tytułu utraty wartości ustala się w wysokości nadwyżki wartości bilansowej nad wartością odzyskiwalną i ujmuje w wyniku finansowym w pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

WARTOŚĆ FIRMY

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

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

AKTYWA TRWAŁE (GRUPA ZBYCIA) PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Aktywa trwałe (grupa zbycia) klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Aktywa trwałe lub grupa zbycia wyceniane są w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży lub aktywa grupy zbycia przeznaczonej do sprzedaży wykazuje się w odrębnej pozycji w ramach aktywów obrotowych. Zobowiązania grupa zbycia przeznaczonej do sprzedaży wykazuje się w odrębnej pozycji w ramach zobowiązań krótkoterminowych.

Działalność zaniechana to element jednostki, który został zbyty lub jest zakwalifikowany jako przeznaczony do sprzedaży oraz:

- stanowi odrębną, ważną dziedzinę działalności lub geograficzny obszar działalności;
- jest częścią pojedynczego, skoordynowanego planu zbycia odrębnej, ważnej dziedziny działalności lub geograficznego obszaru działalności lub
- jest jednostką zależną nabytą wyłącznie z zamiarem jej odsprzedaży.

W przypadku zaklasyfikowania działalności jako działalność zaniechana, prezentacje danych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zmienia się odpowiednio z szczegółowymi wytycznymi MSSF 5 *Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana* i dokonuje się przekształcenia danych za okres porównawczy w celu odzwierciedlenia działalności, która została zaniechana na dzień bilansowy.

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

	stan na dzień 31.12.2020		stan na dzień 31.12.2019 przekształcone		stan na dzień 01.01.2019 przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	308 089 195,92	66 761 115,52	336 601 358,80	79 042 235,25	302 712 292,12	70 398 207,47
Aktywa obrotowe	505 306 084,41	109 496 854,56	473 608 492,94	111 214 862,73	506 516 328,22	117 794 494,93
Aktywa razem	813 395 280,33	176 257 970,08	810 209 851,74	190 257 097,98	809 228 620,34	188 192 702,40
Kapitał własny	196 563 056,97	42 594 057,59	203 524 065,25	47 792 430,49	203 915 724,09	47 422 261,42
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	616 832 223,36	133 663 912,49	606 685 786,49	142 464 667,49	605 312 896,25	140 770 440,98
Pasywa razem	813 395 280,33	176 257 970,08	810 209 851,74	190 257 097,98	809 228 620,34	188 192 702,40

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2020 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6148 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2019 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2585 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 1 stycznia 2019 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3000 PLN/EUR.

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

	01.01.-31.12.2020 r.		01.01.-31.12.2019 r. przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 268 272 936,72	283 463 621,81	1 382 105 025,88	321 285 281,95
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 188 037 813,06	265 530 779,37	1 293 705 230,13	300 735 792,02
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	80 235 123,66	17 932 842,44	88 399 795,75	20 549 489,92
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	36 542 219,75	8 167 319,24	50 759 181,38	11 799 521,45
Zysk (strata) brutto	23 292 561,61	5 205 972,38	31 943 986,52	7 425 725,63
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16 761 967,84	3 746 360,88	25 833 084,46	6 005 180,26
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-9 244 068,96	-2 148 883,95
Zysk (strata) netto ogółem	16 761 967,84	3 746 360,88	16 589 015,50	3 856 296,32
Całkowite dochody z działalności kontynuowanej	13 834 031,20	3 091 956,37	25 496 385,46	5 926 910,93
Całkowite dochody z działalności zaniechanej	-	-	-11 775 504,82	-2 737 343,63
Całkowite dochody ogółem	13 834 031,20	3 091 956,37	13 720 880,64	3 189 567,31

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4742 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3018 PLN/EUR.

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

	01.01.-31.12.2020 r.		01.01.-31.12.2019 r. przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	80 241 190,79	17 934 198,47	157 676 856,19	36 653 692,92
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-1 410 810,78	-315 321,35	-34 428 364,79	-8 003 246,27
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-38 625 798,15	-8 633 006,60	-24 111 913,77	-5 605 075,50
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	40 204 581,86	8 985 870,52	99 136 577,63	23 045 371,15
E. Różnice kursowe	62 595,60	13 990,34	-185 586,98	-43 141,70
F. Środki pieniężne na początek okresu	142 522 279,80	33 467 718,63	43 571 289,15	10 132 857,94
G. Środki pieniężne na koniec okresu	182 789 457,26	39 609 399,60	142 522 279,80	33 467 718,63

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r., 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 4,4742 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2019 roku, tj. kurs 4,2585 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2020 roku, tj. kurs 4,6148 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r., 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 4,3018 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2018 roku, tj. kurs 4,30 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2019 roku, tj. kurs 4,2585 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 zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Spółki w przypadku kontraktów eksportowych ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej marży – dotyczy kontraktów realizowanych na Białorusi i Ukrainie.

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 2021r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 11 mln EUR (w roku 2020 było to 8 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 2021	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2020
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 1 782 000 PLN	+ 1 296 000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 1 782 000 PLN	- 1 296 000 PLN

Niektóre z pozycji aktywów i pasywów Spółki wyrażone są w walucie obcej a następnie przeliczone na złoty polski wg 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	31.12.2020	31.12.2019
EUR		5 874 450,84	15 156 585,36
- zapasy		73 472,49	73 472,49
- należności		5 737 570,57	6 902 113,72
- środki pieniężne		63 407,78	8 180 999,15
NOK		24 763 469,64	23 917 690,79
- aktywa trwałe		15 000,00	15 000,00
- zapasy		101 068,52	101 068,52
- należności (w tym udzielone pożyczki)		23 845 331,54	18 891 499,48
- środki pieniężne		802 069,58	4 910 122,79
SEK		4 822 346,64	1 735 287,52
- zapasy		859 986,93	859 986,93
- należności		3 952 835,85	464 294,16
- środki pieniężne		9 523,86	411 006,43
Pasywa		31.12.2020	31.12.2019
EUR		5 810 111,21	9 649 034,74
- zobowiązania		2 915 994,61	4 198 112,38
- rezerwy na zob. i RMB		2 894 116,60	5 450 922,36
NOK		20 711 900,19	18 986 062,77
- zobowiązania		20 711 900,19	15 121 358,84
- rezerwy na zob. i RMB			3 864 703,93
SEK		1 142 984,60	317 366,97
- zobowiązania		1 142 984,60	317 366,97

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 2021	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2020
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 10 423 PLN	+ 892 223 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	+ 149 014 PLN	+ 57 426 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 164 089 PLN	+ 199 123 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 10 423 PLN	- 892 223 PLN
	- 0,05 PLN/SEK	- 149 014 PLN	- 57 426 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	- 164 089 PLN	- 199 123 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 odnosi się 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 2020 roku wynosiła 65 mln SEK oraz 19,97 mln EUR (na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 100 mln NOK oraz 1,8 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 2021	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2020
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	-3 234 654 PLN	- 291 600 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	-	- 4 050 000 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	- 1 053 000 PLN	-
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	+ 3 234 654 PLN	+ 291 600 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	-	+ 4 050 000 PLN
	- 0,02 PLN/SEK	+ 1 053 000 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 2021	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2020
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	- 1 442 231 PLN	+ 1 896 623 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	- 903 986 PLN	+ 57 426 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 164 089 PLN	- 3 850 269 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	+ 1 442 231 PLN	- 1 896 623 PLN
	- 0,05 PLN/SEK	+ 903 986 PLN	- 57 426 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	- 164 089 PLN	+ 3 850 269 PLN

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Spółkę z kredytów bankowych, leasingu oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej 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.

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Spółka zawarła dwie transakcje typu IRS zabezpieczającą spłatę odsetek od wyemitowanych trzyletnich obligacji własnych, których termin zapadalności przypada na czerwiec 2021r. oraz na luty 2022r. W związku z tym wyemitowane obligacje nie generują ryzyka związanego ze zmianą stóp procentowych.

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały decydującego wpływu na wyniki roku 2021. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Spółce 11,5% sumy bilansowej (identycznie jak przed rokiem) i do końca roku 2021 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie jednostka udziela pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR 6M 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	63 173 578	57 000 000
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	25 916 378	32 029 613
Środki pieniężne	182 789 457	142 522 280
RAZEM	271 879 413	231 551 893

Wskazane powyżej dane dotyczące kredytów bankowych, obligacji oraz leasingu finansowego narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych nie obejmują obligacji serii E i F od których odsetki zostały zabezpieczone wspomnianymi wcześniej transakcjami typu IRS. W związku z tym ryzyko zmiany stopy procentowej dla tej części pasywów nie występuje.

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 31.12.2020r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5 / + 0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2021	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2020
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 511 706	+/- 461 700
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 209 923	+/- 259 440
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 740 297	+/- 577 215

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 2020 roku ponad 99% wartości wszystkich pożyczek udzielonych było podmiotom zależnym lub stowarzyszonym. Pozostałą bardzo nieznaczną część stanowi pożyczka udzielona stałemu kontrahentowi Spółki. Spółka udzielając 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. Większość obecnych kontraktów realizowanych jest dla partnerów sprawdzonych i wiarygodnych (kolejne umowy). W przypadku wątpliwości odnośnie zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych). Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. Nie jest wykluczone

jednak, 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 31.12.2020r. prezentuje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	151 778 303	31 531 891	2 006 400	4 079 230	8 966 346	37 915 377	236 277 546
Oczekiwana stopa straty	3,14%	1,31%	2,65%	10,46%	76,81%	83,55%	18,72%
Oczekiwana strata	4 768 018	412 508	53 143	426 672	6 887 408	31 678 564	44 226 312
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	47 359 718	1 844 914	-	1 684	-	1 581 688	50 788 004
Oczekiwana stopa straty	0,00%	0,01%	-	3,57%	-	79,36%	2,47%
Oczekiwana strata	648	172	-	60	-	1 255 251	1 256 131
Aktywa kontraktowe	47 237 195	-	-	-	-	-	47 237 195
Oczekiwana stopa straty	3,14%	-	-	-	-	-	0,04%
Oczekiwana strata	19 805	-	-	-	-	-	19 805
Oczekiwana strata łącznie	4 788 471	412 680	53 143	426 732	6 887 408	32 933 815	45 502 249

Dane porównawcze za rok 2019 przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	148 512 584	9 743 384	9 421 981	15 989 879	30 239 797	14 984 965	228 892 591
Oczekiwana stopa straty	0,25%	7,65%	9,60%	15,45%	49,98%	97,33%	14,94%
Oczekiwana strata	372 149	744 890	904 439	2 471 194	15 115 208	14 584 644	34 192 524
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	63 077 683	2 420 729	4 936	478	1 514 889	884 832	67 903 545
Oczekiwana stopa straty	2,53%	10,70%	77,61%	93,65%	100,00%	100,00%	6,27%
Oczekiwana strata	1 597 611	259 130	3 831	447	1 514 889	884 832	4 260 740
Aktywa kontraktowe	86 549 863	-	-	-	-	-	86 549 863
Oczekiwana stopa straty	0,21%	-	-	-	-	-	0,21%
Oczekiwana strata	182 137	-	-	-	-	-	182 137
Oczekiwana strata łącznie	2 151 897	1 004 020	908 270	2 471 641	16 630 096	15 469 476	38 635 400

W roku 2020 Spółka spisała należności o łącznej wartości 2 494 552,02 PLN. W roku 2019 było to 227 782,92 PLN.

Ekspozycję na maksymalne ryzyko kredytowe Spółki przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
	PLN	PLN
Środki pieniężne	182 789 457	142 522 280
Należności od kontrahentów	241 583 105	240 501 118
Pożyczki udzielone	63 186 012	57 239 616
RAZEM	487 558 574	440 263 013

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Spółka stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2020 na rachunkach bankowych Spółki zgromadzonych było 182,8 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 2020 r. Spółka posiadała dostępne (w całości niewykorzystane) limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP SA w wysokości 5 mln PLN ważny do listopada 2021 roku,
- BNP Paribas Bank Polska SA w wysokości 20 mln PLN ważny do czerwca 2021 roku,
- Santander Bank Polska SA w wysokości 10 mln PLN ważny do września 2021 roku,
- mBank SA w wysokości 10 mln PLN ważny do lutego 2021 roku,
- BGK w kwocie 25 mln PLN ważny do lutego 2022 r.

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, re negocjować 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 finansowania bankowego. 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. Na dzień 31 grudnia 2020 r. Spółka posiadała takie limity w łącznej wysokości 811,2 mln zł, z których 55,6% tj. 451,4 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 (od 2015 roku również na rynku norweskim). Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Ponadto Spółka wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 64 mln zł. 30 mln zł przypada na serię E z datą wykupu określoną na czerwiec 2021. Pozostałe 34 mln zł dotyczy serii F z datą wykupu przypadającą na luty 2022 r.

Biorąc pod uwagę podejmowane i opisane powyżej działania, kondycję finansową Spółki oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać jako znikome.

Wiekowanie zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 2 d 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. Dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	147 079 610	43 120 259	1 099 473	-	191 299 342
- kaucje z tyt. Umów o budowę	20 353 870	5 437 301	12 056 376	61 849 159	99 696 705
- zobowiązania z tyt. leasingów	879 934	1 392 733	6 265 967	27 323 675	35 862 308
- zobowiązania z tyt. obligacji	-	642 700	31 206 700	34 642 700	66 492 100
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp..)	300 000	9 095 000	14 308 315	336 162 517	359 865 832
RAZEM	168 613 414	59 687 993	64 936 830	459 978 052	753 216 288

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 2020 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)

	2020-12-31	2019-12-31
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	93 903 807,20	93 633 208,91
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	364 280 999,46	362 200 422,59
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	182 789 457,26	142 522 279,80
Zadłużenie netto	275 395 349,40	313 311 351,70
Kapitał własny	196 563 056,97	203 524 065,25
Kapitał i zadłużenie netto	471 958 406,37	516 835 416,95
	58,35%	60,62%

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 31.12.2020 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	49 531 871,52	-	-97 898 885,68	-	-48 367 014,16
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	198 250 400,91	-	-	-	198 250 400,91
Pożyczki udzielone	63 186 011,79	-	-	-	63 186 011,79
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-929 081,19	-	-	-929 081,19
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-38 534,90	-	-2 894 496,50	-2 933 031,40
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	182 789 457,26	-	-	-	182 789 457,26
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-90 041 694,61	-	-90 041 694,61
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-191 299 341,58	-	-191 299 341,58
	493 757 741,48	-967 616,09	-379 239 921,87	-2 894 496,50	110 655 707,02

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2019 r. – przekształcone

Klasy instrumentów finansowych	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	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	61 118 448,19	-	-95 114 548,40	-	-33 996 100,21
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	187 038 797,89	-	-	-	187 038 797,89
Pożyczki udzielone	58 050 719,78	-	-	-	58 050 719,78
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	31 677,61	-	-	31 677,61
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	9 462,17	-	618 771,14	628 233,31
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	142 522 279,80	-	-	-	142 522 279,80
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-93 633 208,91	-	-93 633 208,91
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-192 430 280,62	-	-192 430 280,62
	448 730 245,66	41 139,78	-381 178 037,93	618 771,14	68 212 118,65

*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 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	4 891 625,70	-	-7 407 467,69	-2 515 841,99
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	3 077 945,41	-	-2 143 310,04	934 635,37
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-13 154 300,92	-	-	-13 154 300,92
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-186 740,27	-	-186 740,27
Ogółem	-5 184 729,81	-186 740,27	-9 550 777,73	-14 922 247,81

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -15 649 663,83
 - kaucje z tytułu umów o budowę 3 004 608,09
 - pożyczki udzielone -509 245,18

Za okres od 01.01.2019 – 31.12.2019 r. – przekształcone

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	3 353 066,94	268 152,21	-1 130 486,84	2 490 732,31
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	640 947,37	-	1 362 365,43	2 003 312,80
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-9 415 150,51	-	-	-9 415 150,51
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-193 609,06	-	-193 609,06
Ogółem	-5 421 136,20	74 543,15	231 878,59	-5 114 714,46

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -8 976 816,25
 - kaucje z tytułu umów o budowę -438 334,26

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r. – przekształcone

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	31 677,61	-	31 677,61
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	628 233,31	-	628 233,31
Razem	-	659 910,92	-	659 910,92

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	929 081,19	-	929 081,19
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	2 933 031,40	-	2 933 031,40
Razem	-	3 862 112,59	-	3 862 112,59

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r. – przekształcone

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
- wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	-	31 677,61
RAZEM:	-	31 677,61
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	-	628 233,31
RAZEM:	-	628 233,31

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
- wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	929 081,19	-
RAZEM:	929 081,19	-
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	2 933 031,40	-
RAZEM:	2 933 031,40	-

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 65 mln SEK i 19,97 mln EURO (100 mln NOK i 1,8 mln EURO na dzień 31 grudnia 2019 r.). Okresy spodziewanych rozliczeń związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela:

Zabezpieczona waluta/termin	IQ 2021	IIQ 2021	IVQ 2021	IQ 2022	IIQ 2022	RAZEM
SEK	-	15 000 000,00	-	15 000 000,00	35 000 000,00	65 000 000,00
EURO	2 967 000,00	-	7 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	19 967 000,00

Terminowy kurs SEK (średni) 0,4185

Terminowy kurs EUR (średni) 4,6020

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

Struktura wiekowa

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
a) poniżej 1 roku	-	628 233,31
b) od 1 do 3 lat	-	31 677,61
RAZEM:	-	659 910,92

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

Struktura wiekowa

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
a) poniżej 1 roku	1 540 932,21	-
b) od 1 do 3 lat	2 321 180,38	-
RAZEM:	3 862 112,59	-

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

Sprawozdanie z wyniku

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Przychody ze sprzedaży	3 461 502,00	-
Przychody i koszty finansowe:	-1 195 496,14	59 311,10
Z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	-186 740,27	-18 328,78
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-1 008 755,87	77 639,88
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	2 266 005,86	59 311,10
Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów		
Wpływ transakcji zabezpieczających:	-3 513 267,64	-
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	213 468,16	-
Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-3 726 735,80	-
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	-1 247 261,78	59 311,10

6. Noty do sprawozdania finansowego

6.1. Środki trwałe

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Środki trwałe własne	19 889 861,58	20 285 244,11
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	26 288 194,04	25 246 194,06
Środki trwałe razem	46 178 055,62	45 531 438,17

Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Grunty	1 487 203,98	1 507 713,43
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	9 036 147,97	8 823 889,33
Urządzenia techniczne i maszyny	8 061 441,47	7 424 942,04
Środki transportu	198 718,45	562 171,92
Inne środki trwałe	970 617,21	552 935,59
Środki trwałe w budowie	135 732,50	1 413 591,80
Środki trwałe własne	19 889 861,58	20 285 244,11

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Grunty	2 222 454,10	2 370 075,48
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	8 730 196,90	9 371 237,21
Urządzenia techniczne i maszyny	7 022 272,00	4 268 838,96
Środki transportu	5 853 140,42	5 890 098,16
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	2 460 130,62	3 345 944,25
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	26 288 194,04	25 246 194,06

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 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	1 635 503,02	14 720 913,94	23 460 270,23	4 267 778,67	2 144 061,04	1 413 591,80	47 642 118,70
Zwiększenia	-	1 012 819,87	5 993 847,97	1 794 566,22	722 069,19	1 786 538,09	11 309 841,34
Zakup	-	-	789 984,30	157 584,73	312 269,19	1 786 538,09	3 046 376,31
Przyjęcie z inwestycji	-	1 012 819,87	1 717 800,00	-	304 400,00	-	3 035 019,87
Przyjęcie z leasingu	-	-	3 486 063,67	1 636 981,49	105 400,00	-	5 228 445,16
Zmniejszenia	-	582 907,76	2 335 721,48	1 497 900,73	229 449,75	3 064 397,39	7 710 377,11
Sprzedaż	-	222 068,20	2 122 171,11	1 403 481,07	115 400,00	-	3 863 120,38
Likwidacja i inne	-	360 839,56	213 550,37	94 419,66	114 049,75	-	782 859,34
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	3 064 397,39	3 064 397,39
Wartość brutto na koniec okresu	1 635 503,02	15 150 826,05	27 118 396,72	4 564 444,16	2 636 680,48	135 732,50	51 241 582,93
Umorzenie na początek okresu	127 789,59	5 897 024,61	16 035 328,19	3 705 606,75	1 591 125,45	-	27 356 874,59
Zwiększenia	20 509,45	782 622,61	5 286 635,50	2 154 970,36	225 770,80	-	8 470 508,72
Amortyzacja bieżąca	20 509,45	782 622,61	2 011 429,13	517 988,87	198 987,57	-	3 531 537,63
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	3 275 206,37	1 636 981,49	26 783,23	-	4 938 971,09
Zmniejszenia	-	564 969,14	2 265 008,44	1 494 851,40	150 832,98	-	4 475 661,96
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	564 969,14	2 265 008,44	1 494 851,40	150 832,98	-	4 475 661,96
Umorzenie na koniec okresu	148 299,04	6 114 678,08	19 056 955,25	4 365 725,71	1 666 063,27	-	31 351 721,35
Wartość netto na początek okresu	1 507 713,43	8 823 889,33	7 424 942,04	562 171,92	552 935,59	1 413 591,80	20 285 244,11
Wartość netto na koniec okresu	1 487 203,98	9 036 147,97	8 061 441,47	198 718,45	970 617,21	135 732,50	19 889 861,58

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 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	2 901 522,02	61 184 967,88	42 963 924,79	14 364 387,57	8 245 413,66	816 009,44	130 476 225,36
Zastosowanie MSSF16 po raz pierwszy	-	-	-7 093 599,12	-7 055 893,43	-2 492 761,46	-	-16 642 254,01
Zwiększenia	-	781 721,66	1 468 188,90	83 554,69	325 688,70	2 568 681,11	5 227 835,06
Zakup	-	8 566,47	997 775,97	75 319,33	325 688,70	2 568 681,11	3 976 031,58
Przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	773 155,19	457 392,15	-	-	-	1 230 547,34
Przyjęcie z leasingu	-	-	13 020,78	8 235,36	-	-	21 256,14
Zmniejszenia	1 266 019,00	47 245 775,60	13 878 244,34	3 124 270,16	3 934 279,86	1 971 098,75	71 419 687,71
Sprzedaż	-	-	301 205,00	117 898,08	-	-	419 103,08
Likwidacja i inne	-	1 576,00	1 383 723,22	2 143 713,90	571 135,81	-	4 100 148,93
Aport ZCP	1 266 019,00	47 244 199,60	12 193 316,12	862 658,18	3 363 144,05	740 551,41	65 669 888,36
Przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	1 230 547,34	1 230 547,34
Wartość brutto na koniec okresu	1 635 503,02	14 720 913,94	23 460 270,23	4 267 778,67	2 144 061,04	1 413 591,80	47 642 118,70
Umorzenie na początek okresu	108 857,79	11 882 201,99	26 251 793,41	9 954 578,64	3 973 471,53	-	52 170 903,36
Zastosowanie MSSF16	-	-	-3 681 276,06	-3 176 537,73	-159 433,70	-	-7 017 247,49
Zwiększenia	18 931,80	1 720 142,54	2 727 746,65	335 920,66	631 193,20	-	5 433 934,85
Amortyzacja przyjętych z leasingu	-	-	428 511,67	261 159,28	-	-	689 670,95
Amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 720 142,54	2 299 234,98	74 761,38	631 193,20	-	4 744 263,90
Zmniejszenia:	-	7 705 319,92	9 262 935,81	3 408 354,82	2 854 105,58	-	23 230 716,13
Aport ZCP	-	7 703 743,92	7 763 489,73	931 462,43	1 853 895,16	-	18 252 591,24
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	1 576,00	1 499 446,08	2 476 892,39	1 000 210,42	-	4 978 124,89
Umorzenie na koniec okresu	127 789,59	5 897 024,61	16 035 328,19	3 705 606,75	1 591 125,45	-	27 356 874,59
Wartość netto na początek okresu	2 792 664,23	49 302 765,89	13 299 808,32	530 453,23	1 938 614,37	816 009,44	68 680 315,48
Wartość netto na koniec okresu	1 507 713,43	8 823 889,33	7 424 942,04	562 171,92	552 935,59	1 413 591,80	20 285 244,11

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 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	3 763 818,93	9 680 595,77	10 130 213,35	11 329 558,96	4 145 034,24	39 049 221,25
Zwiększenia	207 509,92	193 608,92	6 265 108,93	2 624 827,08	-	9 291 054,85
Zawarcie i zmiana umów	207 509,92	193 608,92	6 265 108,93	2 624 827,08	-	9 291 054,85
Zmniejszenia	196 293,67	-	3 486 063,67	2 156 505,00	105 400,00	5 944 262,34
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	3 486 063,67	1 636 981,49	-	5 123 045,16
Inne	196 293,67	-	-	519 523,51	105 400,00	821 217,18
Wartość brutto na koniec okresu	3 775 035,18	9 874 204,69	12 909 258,61	11 797 881,04	4 039 634,24	42 396 013,76
Umorzenie na początek okresu	1 393 743,45	309 358,56	5 861 374,39	5 439 460,80	799 089,99	13 803 027,19
Zwiększenia	213 673,61	834 649,23	3 328 284,07	2 534 738,76	807 196,86	7 718 542,53
Amortyzacja bieżąca	213 673,61	834 649,23	3 328 284,07	2 534 738,76	807 196,86	7 718 542,53
Zmniejszenia	54 835,98	-	3 302 671,85	2 029 458,94	26 783,23	5 413 750,00
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	54 835,98	-	3 302 671,85	2 029 458,94	26 783,23	5 413 750,00
Umorzenia na koniec okresu	1 552 581,08	1 144 007,79	5 886 986,61	5 944 740,62	1 579 503,62	16 107 819,72
Wartość netto na początek okresu	2 370 075,48	9 371 237,21	4 268 838,96	5 890 098,16	3 345 944,25	25 246 194,06
Wartość netto na koniec okresu	2 222 454,10	8 730 196,90	7 022 272,00	5 853 140,42	2 460 130,62	26 288 194,04

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 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	7 340 433,68	-	7 093 599,12	7 055 893,43	2 492 761,46	23 982 687,69
Zwiększenia	-	9 680 595,77	3 251 457,23	7 452 283,22	2 107 500,00	22 491 836,22
Zawarcie nowych leasingów	-	9 680 595,77	3 251 457,23	7 452 283,22	2 107 500,00	22 491 836,22
Aport ZCP	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	3 576 614,75	-	214 843,00	3 178 617,69	455 227,22	7 425 302,66
Wygaśnięcie umów i cesja leasingu	-	-	214 843,00	742 002,97	-	956 845,97
Aport ZCP	3 576 614,75	-	-	2 436 614,72	455 227,22	6 468 456,69
Wartość brutto na koniec okresu	3 763 818,93	9 680 595,77	10 130 213,35	11 329 558,96	4 145 034,24	39 049 221,25
Umorzenie na początek okresu	1 734 000,58	-	3 681 276,06	3 176 537,73	159 433,70	8 751 248,07
Zwiększenia	190 822,14	309 358,56	2 238 691,84	2 836 646,49	788 538,83	6 364 057,86
Amortyzacja bieżąca	190 822,14	309 358,56	2 238 691,84	2 836 646,49	788 538,83	6 364 057,86
Zmniejszenia	531 079,27	-	58 593,51	573 723,42	148 882,54	1 312 278,74
Aport ZCP	531 079,27	-	-	573 723,42	148 882,54	1 253 685,23
Umorzenie wygaśnięcia umów i cesji leasingu	-	-	58 593,51	-	-	58 593,51
Umorzenia na koniec okresu	1 393 743,45	309 358,56	5 861 374,39	5 439 460,80	799 089,99	13 803 027,19
Wartość netto na początek okresu	5 606 433,10	-	3 412 323,06	3 879 355,70	2 333 327,76	15 231 439,62
Wartość netto na koniec okresu	2 370 075,48	9 371 237,21	4 268 838,96	5 890 098,16	3 345 944,25	25 246 194,06

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

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	9 251 217,98	10 271 978,08
Budownictwo kubaturowe	2 076 357,32	1 996 497,77
Infrastruktura	7 046 147,19	5 556 639,96
Budownictwo modułowe	128 713,47	2 718 840,35
Koszty ogólnego zarządu	1 998 862,18	1 437 302,24
RAZEM	11 250 080,16	11 709 280,32

Leasing - dane uzupełniające

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Amortyzacja	8 043 453,92	6 364 057,86
Odsetki	1 352 198,25	1 069 832,31
Łączne wydatki z umów leasingu	9 436 638,48	7 472 186,98
Koszty leasingu krótkoterminowego	155 902,69	350 531,86
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	-	182 898,98

Na dzień 31.12.2020 r. na środkach trwałych i aktywach z tytułu użytkowania gruntów ustanowiona była hipoteka umowna łączna do kwoty 4 911 578,00 zł w związku z zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń PZU SA wobec UNIBEP SA, wynikających z wystawionej przez PZU gwarancji należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek na kontrakcie drogowym Dąbrowa Białostocka – Sokółka. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 3 821 269,54 zł.

Na dzień 31.12.2019 r. na środkach trwałych gruntów ustanowiona była hipoteka umowna łączna do kwoty 4 911 578,00 zł w związku z zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń PZU SA wobec UNIBEP SA, wynikających z wystawionej przez PZU gwarancji należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek na kontrakcie drogowym Dąbrowa Białostocka – Sokółka. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 3 991 177,90 zł.

W 2020 r nie odnotowano otrzymanych bądź należnych odszkodowań w odniesieniu do tych środków trwałych, które utraciły na wartości lub zostały utracone, zaś w okresie porównawczym łączna wartość wynosiła - 47 345,73 zł.

Na dzień 31.12.2020 r. wartość zobowiązań dotyczących zakupów środków trwałych wynosiła 109 tys. zł.

6.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Wartość firmy	5 628 983,78	5 628 983,78
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 366 405,30	2 659 244,49
oprogramowanie komputerowe	1 841 565,16	2 231 561,27
inne wartości niematerialne w tym licencje	524 840,14	427 683,22
Wartości niematerialne w budowie	725 098,54	546 246,65
Wartości niematerialne	8 720 487,62	8 834 474,92

Zmiana stanu wartości niematerialnych

Za okres 01.01.2020 - 31.12.2020 r.

	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 628 983,78	4 487 777,71	958 461,66	546 246,65	11 621 469,80
Zwiększenia	-	211 042,19	253 989,52	419 501,89	884 533,60
Zakup	-	124 642,19	70 362,00	419 501,89	614 506,08
Przyjęcie z inwestycji	-	86 400,00	183 627,52	-	270 027,52
Zmniejszenia	-	-	-	240 650,00	240 650,00
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	240 650,00	240 650,00
Wartość brutto na koniec okresu	5 628 983,78	4 698 819,90	1 212 451,18	725 098,54	12 265 353,40
Umorzenie na początek okresu	-	2 256 216,44	530 778,44	-	2 786 994,88
Zwiększenia	-	601 038,30	156 832,60	-	757 870,90
Amortyzacja bieżąca	-	601 038,30	156 832,60	-	757 870,90
Umorzenie na koniec okresu	-	2 857 254,74	687 611,04	-	3 544 865,78
Wartość netto na początek okresu	5 628 983,78	2 231 561,27	427 683,22	546 246,65	8 834 474,92
Wartość netto na koniec okresu	5 628 983,78	1 841 565,16	524 840,14	725 098,54	8 720 487,62

Za okres 01.01.2019 - 31.12.2019 r. – przekształcone

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Prawo wieczyste	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	435 615,23	5 628 983,78	5 188 923,78	881 971,92	4 475 543,09	4 631 027,72	21 242 065,52
Zwiększenia	-	-	498 878,15	277 805,00	-	997 963,20	1 774 646,35
Zakup	-	-	131 344,43	277 805,00	-	997 963,20	1 407 112,63
Przyjęcie z WN w budowie	-	-	367 533,72	-	-	-	367 533,72
Zmniejszenia	435 615,23	-	1 200 024,22	201 315,26	4 475 543,09	5 082 744,27	11 395 242,07
Likwidacja	108 446,94	-	61 504,46	180 535,26	-	-	350 486,66
Przekazania z WN w budowie	-	-	-	-	-	367 533,72	367 533,72
Reklasyfikacja zgodnie z MSSF16	-	-	-	-	4 475 543,09	-	4 475 543,09
Aport ZCP	327 168,29	-	1 138 519,76	20 780,00	-	4 715 210,55	6 201 678,60
Wartość brutto na koniec okresu	-	5 628 983,78	4 487 777,71	958 461,66	-	546 246,65	11 621 469,80
Umorzenie na początek okresu	383 640,97	-	2 458 951,52	623 205,14	1 734 000,58	-	5 199 798,21
Zwiększenia	42 707,95	-	579 245,68	108 888,56	-	-	730 842,19
Amortyzacja bieżąca	42 707,95	-	579 245,68	108 888,56	-	-	730 842,19
Zmniejszenia	426 348,92	-	781 980,76	201 315,26	1 734 000,58	-	3 143 645,52
Umorzenie zlikwidowanych	108 446,94	-	63 963,21	180 535,26	-	-	352 945,41
Reklasyfikacja zgodnie z MSSF16	-	-	-	-	1 734 000,58	-	1 734 000,58
Aport ZCP	317 901,98	-	718 017,55	20 780,00	-	-	1 056 699,53
Umorzenie na koniec okresu	-	-	2 256 216,44	530 778,44	2 741 542,51	-	2 786 994,88
Wartość netto na początek okresu	51 974,26	5 628 983,78	2 729 972,26	258 766,78	2 741 542,51	4 631 027,72	16 042 267,31
Wartość netto na koniec okresu	-	5 628 983,78	2 231 561,27	427 683,22	-	546 246,65	8 834 474,92

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów Spółka wytworzyła we własnym zakresie.

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

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	47 715,72	104 401,69
Koszty ogólnego zarządu	710 155,18	615 782,34
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	757 870,90	720 184,03

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Własne	8 720 487,62	8 834 474,92
Razem struktura własności wartości niematerialnych	8 720 487,62	8 834 474,92

Na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r. Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2020 i 2019 jest wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury UNIBEP SA w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł i 3 674 932,90 zł.

Oddział Infrastruktury UNIBEP SA – wartość firmy na dzień 31.12.2020 r. wynosi 5 628 983,78 zł.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firm przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 8,64%. Analizy te zostały oparte o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Prognozy zatwierdzone przez kierownictwo spółki obejmują okres 2021-2025. Uwzględniają one planowane wyniki finansowe w okresie, jak również założenia odnośnie wydatków inwestycyjnych oraz obecne sytuacje spółki, posiadany portfel zamówień, aktualne moce produkcyjne i zasoby kadrowe. Dodatkowo biorą pod uwagę aktualną i prognozowaną sytuację rynkową, możliwości firm oraz szanse związane z pozyskaniem do realizacji nowych kontraktów. Dokonano analiz potencjalnych zamówień, jakie oferuje rynek inwestycji infrastrukturalnych.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonych przez Spółkę testu na utratę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2020 roku na kwotę 89 910 tys. zł.

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Na dzień 31.12.2020 r. oraz na 31.12.2019 r. Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Należności z tytułu dostaw i usług	192 051 233,88	179 382 669,45
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 993 656,84	4 871 429,67
Inne należności niefinansowe	3 085 152,34	2 784 698,77
Inne należności finansowe	120 357,85	-
Zaliczki udzielone na dostawy:	5 933 605,97	7 661 269,20
na zakup towarów, materiałów i usług	5 933 605,97	7 661 269,20
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	204 184 006,88	194 700 067,09
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	44 226 312,38	34 192 523,56
NALĘŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	248 410 319,26	228 892 590,65

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

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
a) do 1 miesiąca	81 596 903,44	115 315 794,45
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	60 047 714,76	31 742 845,13
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	5 338 411,31	3 018,34
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	27 255,49	-
e) powyżej 1 roku	-	-
f) należności przeterminowane	45 040 948,88	32 321 011,53
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	192 051 233,88	179 382 669,45

Na dzień 31 grudnia 2020 r. wyliczone, stosownie do wymogów MSSF 9, oczekiwane straty kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyniosły 44 226 312,38 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 6.5.

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

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
a) do 1 miesiąca	20 789 734,57	8 093 659,73
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	10 329 648,29	1 395 860,88
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 953 257,32	4 251 726,19
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 652 558,21	4 656 747,36
e) powyżej 1 roku	8 315 750,49	13 923 017,37
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	45 040 948,88	32 321 011,53

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Należności krótkoterminowe	204 184 006,88	194 700 067,09
od jednostek powiązanych	49 104 513,63	23 447 153,69
od pozostałych jednostek	155 079 493,25	171 252 913,40
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	44 226 312,38	34 192 523,56
Należności krótkoterminowe brutto	248 410 319,26	228 892 590,65

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

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Należności w PLN	168 024 221,11	162 698 575,48
Należności w USD	322 553,59	616,00
Należności w USD po przeliczeniu na PLN	1 275 799,52	2 336,55
Należności w EUR	4 770 992,98	5 966 894,56
Należności w EUR po przeliczeniu na PLN	21 995 400,17	23 775 292,73
Należności w RUB	51 551,00	51 551,00
Należności w RUB po przeliczeniu na PLN	3 952,57	4 023,03
Należności w NOK	23 845 331,54	17 793 749,80
Należności w NOK po przeliczeniu na PLN	10 218 691,21	7 702 702,16
Należności w BYN	529 454,72	11 415,09
Należności w BYN po przeliczeniu na PLN	756 702,22	20 497,16
Należności w SEK	3 952 835,85	464 294,16
Należności w SEK po przeliczeniu na PLN	1 774 766,19	190 082,41
Należności w UAH	748 965,50	1 907 636,45
Należności w UAH po przeliczeniu na PLN	133 938,04	306 035,87
Należności w GBP	104,40	104,40
Należności w GBP po przeliczeniu na PLN	535,85	521,70
RAZEM	204 184 006,88	194 700 067,09

Zaliczki zostały wycenione wg kursu historycznego.

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

Na dzień bilansowy 31.12.2020 r. od jednego kontrahenta zewnętrznego należność przekroczyła 10% należności ogółem.

Na dzień bilansowy 31.12.2019 r. należności od pojedynczego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem nie wystąpiły.

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

6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Stan na początek okresu	39 041 046,12	25 817 266,12
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	34 192 523,56	23 857 233,91
Kaucje z tytułu umów o budowę	4 260 739,54	1 346 592,80
Aktywa kontraktowe	182 137,20	207 793,59
Pożyczki udzielone	405 645,82	405 645,82
a) zwiększenia	20 925 042,09	17 518 178,54
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 164 305,74	14 508 253,92
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 224 615,95	2 914 146,74
Aktywa kontraktowe	26 875,22	95 777,88
Pożyczki udzielone	509 245,18	-
b) zmniejszenia	13 548 948,08	4 294 398,54
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 130 516,92	4 050 195,03
Aport ZCP - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	122 769,24
Kaucje z tytułu umów o budowę	4 229 224,04	-
Aktywa kontraktowe	189 207,12	63 777,66
Aport ZCP – aktywa kontraktowe	-	57 656,61
OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE RAZEM	46 417 140,13	39 041 046,12
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44 226 312,38	34 192 523,56
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 256 131,45	4 260 739,54
Aktywa kontraktowe	19 805,30	182 137,20
Pożyczki udzielone	914 891,00	405 645,82

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Stan na początek okresu	1 026 162,06	1 240 450,00
Zapasy	130 000,00	248 550,00
Środki pieniężne	896 162,06	991 900,00
a) zwiększenia	-	-
b) zmniejszenia	-	214 287,94
Aport ZCP - zapasy	-	118 550,00
Środki pieniężne	-	95 737,94
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	1 026 162,06	1 026 162,06
Zapasy	130 000,00	130 000,00
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06

6.6. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Materiały	14 587 420,48	13 693 439,21
Półprodukty i produkty w toku	1 574,40	1 768 272,90
Produkty gotowe	145 151,05	3 314 342,63
Towary	-	38 298,78
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	14 734 145,93	18 814 353,52
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	130 000,00	130 000,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	14 604 145,93	18 684 353,52

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy znajduje się w nocie 6.5.

Na dzień 31.12.2020 r. i 31.12.2019 r. nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W 2020 r. i 2019 r. w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/wykorzystania zapasów nie objętych odpisem w okresie dłuższym niż do 31.12.2021 r.

W okresie 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r. w kosztach własnych sprzedaży ujęto kwotę 2 983 tys. zł dotyczącą materiałów. W kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług ujęto kwotę 4 097 tys. zł z tytułu sprzedaży produktów.

Na dzień 31.12.2020 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	6 013 760,07	8 573 660,41	145 151,05	1 574,40	14 734 145,93
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	130 000,00	-	130 000,00
Wartość zapasów netto	6 013 760,07	8 573 660,41	15 151,05	1 574,40	14 604 145,93

Na dzień 31.12.2019 r. – przekształcone

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	3 324 894,75	10 368 544,46	145 151,05	4 975 763,26	18 814 353,52
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	130 000,00	-	130 000,00
Wartość zapasów netto	3 324 894,75	10 368 544,46	15 151,05	4 975 763,26	18 684 353,52

6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Środki pieniężne w PLN	182 070 891,03	104 999 078,14
Środki pieniężne w EUR	63 407,78	8 180 999,15
Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN	292 614,23	34 838 784,88
Środki pieniężne w USD	2 842,57	82 793,36
Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN	10 683,52	314 424,35
Środki pieniężne w RUB	15 087 428,68	14 669 883,63
Środki pieniężne w RUB po przeliczeniu na PLN	896 162,06	896 329,89
Środki pieniężne w NOK	802 069,58	4 910 122,79
Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN	352 910,62	2 121 173,05
Środki pieniężne w BYN	40 138,73	36 973,92
Środki pieniężne w BYN po przeliczeniu na PLN	57 378,31	66 571,54
Środki pieniężne w UAH	4 528,51	91 617,29
Środki pieniężne w UAH po przeliczeniu na PLN	600,48	14 677,09
Środki pieniężne w SEK	9 523,86	411 006,43
Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN	4 379,07	167 402,92
RAZEM	183 685 619,32	143 418 441,86
Odpis aktualizujący środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	182 789 457,26	142 522 279,80

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2020 r. wynosi 182 789 457,26 zł. Wykazany odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków Spółki dotyczących możliwości wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w OAO AKB „Probiznesbank” - w upadłości. UNIBEP SA zgłosiła swoje wierzytelności i zostały one przyjęte i potwierdzone przez syndyka. Do dnia 31.12.2020 r. syndyk wpłacił 207 849,60 zł, przy czym w 2020 r. nie odnotowano żadnych wpłat.

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

6.8. Rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Ubezpieczenia	3 751 453,46	2 401 135,45
Pozostałe	27 444,52	207 610,96
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 778 897,98	2 608 746,41

Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Ubezpieczenia	2 039 298,97	1 499 207,22
Pozostałe	593 258,39	853 698,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 632 557,36	2 352 905,22

6.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31.12.2020 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Unidevelopment SA	21.07.2016	30 000 000,00 zł	30.06.2022	29 777 140,03 zł
Unidevelopment SA	17.09.2018	20 000 000,00 zł	31.05.2021	19 922 885,98 zł
Lovsetvegen 4 AS	01.09.2020	500 000,00 NOK / 220 000,00 zł	01.09.2021	221 610,57 zł
Budrex Sp. z o.o.	23.09.2020	3 173 577,51 zł	30.12.2021	3 173 577,51 zł
Unihouse SA	02.10.2020	10 000 000,00 zł	31.12.2021	10 090 797,70 zł
RAZEM				63 186 011,79 zł

Stan na dzień 31.12.2019 r. – przekształcone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Klimar Plus Sp. z o.o.	11.06.2018	961 822,70 zł	15.12.2018	22 330,47 zł
Unidevelopment SA	21.07.2016	30 000 000,00 zł	30.06.2022	30 554 976,26 zł
Unidevelopment SA	17.09.2018	20 000 000,00 zł	31.05.2021	19 999 633,87 zł
Unidevelopment SA	23.04.2019	12 000 000,00 zł	15.02.2022	6 999 551,32 zł
Gemich AS	17.09.2015	5 000 000,00 NOK / 2 160 000,00 zł	30.06.2020	474 227,86 zł
RAZEM				58 050 719,78 zł

Na 31.12.2020 r. pożyczki udzielone wynosiły: krótkoterminowe 33 408 871,76 zł, długoterminowe 29 777 140,03 zł.

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 914 891,00 zł.

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

6.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2020 r. wynosi 3 507 063,40 zł.

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

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

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

Stan na dzień 31.12.2020 r.

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołuszko	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
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	6 752 958	675 295,80	19,26
Akcje własne (1)(2)(3)	3 500 000	350 000,00	9,98
RAZEM	35 070 634		100,00

(1) 1 000 000 akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.

(2) 1 000 000 akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.

(3) 1 500 000 akcji własnych nabytych w dniu 27 lutego 2020 r. na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 4 lutego 2020 r. w sprawie przeprowadzenia skupu Akcji Własnych, Uchwały nr 32 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych oraz przyjęcia programu odkupu akcji własnych UNIBEP SA, zmienionej uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 lutego 2019 r. oraz Uchwały nr 33 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie zwiększenia kwoty kapitału rezerwowego ze środków pochodzących z kapitału zapasowego z przeznaczeniem na skup akcji własnych, zmienionej uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 lutego 2019 r.

Stan na dzień 31.12.2019 r.

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	565 000,00	16,11
Wojciech Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	5 960 599	596 059,90	17,00
Akcje własne (1)(2)	2 000 000	200 000,00	5,70
RAZEM	35 070 634		100,00

(1) Akcje własne zostały nabyte na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dn. 20 stycznia 2017 r. w sprawie nabycia przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia oraz Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unibep SA z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego.

(2) 1 000 000 akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.

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 Mikołuszko	8 800 000	25,09	8 800 000	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	15,68	5 500 000	15,68
Wojciech Stajkowski	2 500 000	7,13	2 500 000	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	7,13	2 500 000	7,13
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75	3 418 920	9,75
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	5,98	2 098 756	5,98
Free float	6 752 958	19,26	6 752 958	19,26
Akcje własne (1), (2), (3)	3 500 000	9,98	3 500 000	9,98
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 r. 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 r. z późn. zm.

(1) 1 000 000 akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.

(2) 1 000 000 akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.

(3) 1 500 000 akcji własnych nabytych w dniu 27 lutego 2020 r. na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 4 lutego 2020 r. w sprawie przeprowadzenia skupu Akcji Własnych, Uchwały nr 32 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych oraz przyjęcia programu odkupu akcji własnych UNIBEP SA, zmienionej uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 lutego 2019 r. oraz Uchwały nr 33 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie zwiększenia kwoty kapitału rezerwowego ze środków pochodzących z kapitału zapasowego z przeznaczeniem na skup akcji własnych, zmienionej uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 lutego 2019 r.

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 – 2 727 270 zł.

Na podstawie Uchwały nr. 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 15 czerwca 2020 r. wypracowany zysk netto za 2019 rok w netto w kwocie 16 589 015,50 zł. został podzielony w następujący sposób:

1. kwota 6 945 539,48 zł została przeznaczona na dywidendę dla akcjonariuszy,
2. Kwota 9 643 476,02 zł została przeznaczona na kapitał zapasowy.

Z wypłaty dywidendy wyłączone zostały akcje własne posiadane przez Spółkę.

W 2020 roku kapitał rezerwowo przeznaczony na skup akcji własnych uległ zmniejszeniu o kwotę 13 849 500,00 zł. w związku ze skupem 1 500 000 akcji.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

Pozostałe kapitały rezerwowe

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Pozostałe kapitały, w tym:	26 479 158,90	29 407 095,54
Kapitał z aktualizacji wyceny	26 479 158,90	29 407 095,54
kapitał z wymiany udziałów w spółkach zależnych	28 884 090,00	28 884 090,00
zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-1 152 747,00	-1 070 557,00
efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów	-2 344 542,50	501 204,14
zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń		
wycena środków trwałych	1 092 358,40	1 092 358,40

Zyski zatrzymane

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	74 339 964,21	64 696 488,19
Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	14 413 500,00	28 263 000,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	-	-
Zysk (strata) bieżący netto	16 761 967,84	16 589 015,50
Zyski (straty) zatrzymane	105 515 432,05	109 548 503,69
Wartość księgową	196 563 056,97	203 524 065,25
Liczba akcji zwykłych	31 570 634,00	33 070 634,00
Wartość księgową na jedną akcję	6,23	6,15

PROGRAM MOTYWACYJNY

Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 15.06.2020 r. 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. Walne zgromadzenie upoważniło Radę Nadzorczą do ustalenia Regulaminu Programu Motywacyjnego określającego szczegółowe zasady realizacji tego Programu, w tym zasady zawierania Umów Uczestnictwa w Programie. Cena nabycia Akcji w ramach Programu Motywacyjnego będzie nie niższa niż 1 zł za Akcję. Walne Zgromadzenie UNIBEP SA upoważniło Radę Nadzorczą do ustalenia ceny nabycia Akcji dla każdego z Uczestników Programu Motywacyjnego. Cena ta może być różna w ramach poszczególnych transakcji, na podstawie których następować będzie nabycie Akcji.

W dniu 4 listopada 2020 roku Rada Nadzorcza UNIBEP SA uchwaliła Regulamin Programu Motywacyjnego UNIBEP SA (dalej „Program”).

Uczestnicy Programu:

Uczestnikami Programu są członkowie Zarządu Spółki oraz kluczowi członkowie kadry menedżerskiej Spółki oraz spółek z Grupy Unibep, z którymi Rada Nadzorcza Spółki zawrze umowy uczestnictwa w Programie. Umowy uczestnictwa w Programie będą zawierane corocznie i będą dotyczyć możliwości nabycia akcji w Programie za dany rok oceny.

Do dnia 31 stycznia danego roku oceny zostanie sporządzona lista uczestników za dany rok oceny, która będzie zawierać minimalną liczbę akcji, które mogą być zaoferowane poszczególnym osobom, z którymi Spółka zawrze umowy uczestnictwa w Programie za dany rok oceny.

Pula akcji:

Spółka na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 15 czerwca 2020 roku przeznaczyła do Programu 3.500.000 akcji własnych Spółki. Pula akcji będzie zmniejszana o liczbę wszystkich akcji zbytych na rzecz uczestników Programu za każdy rok przydziału. W przypadku, w którym suma akcji zbytych w Programie w okresie Programu będzie niższa niż pula akcji, akcjonariusze mogą na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki zatwierdzającym sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni rok przydziału w okresie Programu zdecydować o rozdysponowaniu pozostałych akcji.

Cena sprzedaży:

Akcje własne Spółki będą oferowane do nabycia uczestnikom Programu po cenie odpowiadającej cenie sprzedaży ustalonej każdorazowo przez Radę Nadzorczą za dany rok oceny w umowie uczestnictwa w Programie. Cena ta może być różna w ramach poszczególnych transakcji, na podstawie których następować będzie nabycie akcji przez uczestników Programu. Cena sprzedaży zostanie ustalona z zachowaniem wymogów dotyczących transakcji z podmiotami powiązаныmi i nie będzie niższa niż 1 zł.

Umowy uczestnictwa w Programie:

W terminie 14 dni od dnia podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały określającej kryteria przydziału za dany rok oceny, Spółka skieruje do każdej z osób wskazanych w liście uczestników ofertę zawarcia umowy uczestnictwa w Programie dotyczącą akcji przyznawanych za dany rok oceny. Składana danej osobie oferta dotyczyć będzie akcji w minimalnej liczbie ustalonej dla danej osoby przez Radę Nadzorczą w liście uczestników za dany rok oceny.

Rada Nadzorcza Spółki może, według własnego uznania w danym roku oceny, składać dodatkowe oferty zawarcia umowy uczestnictwa w Programie zarówno osobom wskazanym w liście uczestników za dany rok oceny, jak i innym osobom, które należą do Zarządu Spółki lub kluczowej kadry kierowniczej Spółki lub spółek z Grupy Unibep.

Kryteria przydziału:

Prawo do nabycia akcji przez uczestników Programu przyznawane za dany rok oceny powstaje pod warunkiem spełnienia kryteriów przydziału za dany rok oceny. Kryteria przydziału będą określane w terminie do 31 stycznia każdego roku oceny uchwałą Rady Nadzorczej Spółki. W umowach uczestnictwa w Programie zawieranych z poszczególnymi uczestnikami Programu mogą zostać ustalone dodatkowe (tj. niewymienione w uchwale Rady Nadzorczej) kryteria przydziału dotyczące danego uczestnika Programu za dany rok oceny.

Rada Nadzorcza może, według własnego uznania, podjąć decyzję o zaoferowaniu wszystkim lub niektórym uczestnikom Programu, wszystkich lub części akcji wskazanych jako przeznaczonych do przydziału uczestnikowi Programu w umowie Uczestnictwa w Programie, mimo niespełnienia kryteriów Przydziału. W szczególności decyzja taka może zostać podjęta w przypadku zajścia wyjątkowych okoliczności wpływających na możliwość zrealizowania przez uczestnika Programu kryteriów przydziału, na które uczestnik Programu nie miał wpływu lub wpływ ten był nieistotny.

Osoby spełniające kryteria przydziału:

Wykaz osób spełniających kryteria przydziału będzie sporządzany przez Radę Nadzorczą za każdy rok oceny na podstawie listy uczestników, w terminie 60 dni od zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki będącego podstawą oceny. W wykazie zostaną uwzględnieni uczestnicy Programu, wobec których spełnione zostały kryteria przydziału za dany rok oceny, określone w zawartej między Spółką oraz każdym z uczestników Programu, umowie uczestnictwa w Programie. Wykaz osób spełniających kryteria przydziału będzie zawierał ostateczną liczbę akcji, które zostaną zaoferowane tym osobom.

Nabycie akcji przez osoby spełniające kryteria przydziału:

Rozliczenie Programu za dany rok oceny nastąpi poprzez zaoferowanie przez Spółkę uczestnikom Programu, którzy zostali wpisani do wykazu osób spełniających kryteria, akcji na zasadach określonych Regulaminie.

Spółka niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni po sporządzeniu wykazu osób spełniających kryteria za dany rok oceny, złoży każdej z osób spełniających kryteria ofertę, określając liczbę akcji zgodną z liczbą określoną w wykazie osób spełniających kryteria oraz tryb i warunki nabycia akcji. W przypadku, w którym w wyniku złożenia oferty w terminie określonym powyżej, termin przyznanego osobie spełniającej kryteria uprawnienia do złożenia oświadczenia o przyjęciu oferty, o którym mowa poniżej, w jakiegokolwiek części przypadatby w okresie zamkniętym, o którym mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającym dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE, Spółka będzie uprawniona do złożenia oferty w terminie 7 dni od upływu okresu zamkniętego.

Nabycie akcji nastąpi na podstawie składanych przez osoby spełniające kryteria oświadczeń o przyjęciu oferty. Oświadczenie powinno zostać złożone Spółce w terminie 30 dni od dnia złożenia przez Spółkę oferty nabycia akcji. Oświadczenie złożone po upływie powyższego terminu jest bezskuteczne.

Oświadczenie może dotyczyć całości lub części akcji przyznanych do nabycia przez osobę spełniającą kryteria zgodnie z wykazem osób spełniających kryteria. W przypadku, w którym osoba spełniająca kryteria złoży oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, dotyczące wyłącznie części akcji przyznanych jej do nabycia, pozostałe akcje pozostaną w puli akcji i będą mogły zostać rozdysponowane zgodnie z Regulaminem.

Rada Nadzorcza określi, w formie uchwały podjętej na posiedzeniu, na którym podejmuje uchwałę o sporządzeniu wykazu osób spełniających kryteria, tryb i terminy zapłaty za akcje przez osoby spełniające kryteria, jak również rodzaje zabezpieczeń, o których mowa poniżej. Uchwała Rady Nadzorczej dotycząca trybu i terminów zapłaty, może w szczególności przewidywać, że zapłata za nabywane akcje będzie dokonywana w ratach na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą.

W przypadku dokonywania zapłaty za nabywane na podstawie oferty akcje w ratach – w celu zabezpieczenia zobowiązania do zapłaty ceny wskazanej w oświadczeniu o przyjęciu oferty, akcje mogą zostać objęte: (i) zastawem rejestrowym, o którym mowa w Ustawie z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, połączonym z ustanowieniem blokady nabytych na podstawie Oferty Akcji; albo (ii) blokadą bezterminową, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków, o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych lub przepisach, które zastępują to rozporządzenie; albo (iii) innym rodzajem zabezpieczenia. Z ustanowionych zabezpieczeń będzie wynikać zobowiązanie do niezbywania otrzymanych akcji do chwili zapłaty całkowitej kwoty nabycia oferowanych osobie spełniającej kryteria akcji.

W dniu 14 stycznia Rada Nadzorcza Spółki przyjęła Listę Uczestników Programu Motywacyjnego UNIBEP SA na rok 2021. Ustalono minimalną liczbę Akcji, która może zostać skierowana do nabycia przez Uczestników Programu Motywacyjnego. Ponadto Rada Nadzorcza podjęła uchwały w sprawie ustalenia kryteriów przydziału, ceny sprzedaży akcji oraz zatwierdzenia treści umów uczestnictwa w Programie Motywacyjnym UNIBEP SA.

Uprawnionymi uczestnikami Programu Motywacyjnego na rok oceny 2021 zostali członkowie Zarządu Spółki. Pod warunkiem spełnienia kryteriów przydziału zostanie im zaoferowanych za rok oceny 2021 co najmniej 600.000 akcji, w tym co najmniej 220.000 akcji Panu Leszkowi Markowi Gołąbickiemu, co najmniej 190.000 akcji Panu Sławomirowi Kiszyckiemu, co najmniej 140.000 akcji Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi oraz co najmniej 50.000 akcji Panu Adamowi Polińskiemu.

Kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2021 obejmują w szczególności pozostawanie w składzie Zarządu Spółki jak również zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej Unibep.

Cena sprzedaży akcji, które mogą być skierowane do nabycia przez uprawnionego uczestnika Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 wynosi 3 zł za jedną akcję.

W dniu 28 stycznia 2021 zostały zawarte z uczestnikami umowy uczestnictwa w Programie Motywacyjnym realizowanym przez UNIBEP SA.

6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

W chwili obecnej 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 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	54 019 993,88	80 724 050,73
Zobowiązania z tytułu obligacji	33 046 630,09	61 603 595,98
Zobowiązania z tytułu leasingu	18 652 183,41	19 120 454,75
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2 321 180,38	-
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	39 883 813,32	12 909 158,18
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	3 987 804,64
Zobowiązania z tytułu obligacji	31 078 686,58	3 170 188,46
Zobowiązania z tytułu leasingu	7 264 194,53	5 751 165,08
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	1 540 932,21	-
RAZEM	93 903 807,20	93 633 208,91

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2020 r.

Na dzień 31.12.2020 Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2019 r. – przekształcone

Na dzień 31.12.2019 Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2020 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP SA*	5 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.11.2021	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA**	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.09.2021	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BNP Paribas Bank Polska SA	20 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2021	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	25.02.2021	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	25 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	28.02.2022	przelew wiarytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym

*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 30.09.2021 jest do wspólnego wykorzystania przez UNIBEP SA i UNIHOUSE SA

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2019 r. – przekształcone

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
PKO BP SA	15 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.11.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR O/N + marża	21.09.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BNP Paribas Bank Polska SA	15 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	30.06.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBANK SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	25.02.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	30 000 000,00 zł	0,00 zł	WIBOR 1M + marża	17.11.2020	przelew wierzytelności z kontraktów	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym

Przyznane, ale niewykorzystane kredyty na dzień 31.12.2020 r. wynosiły 70 000 000,00 zł.

Przyznane, ale niewykorzystane kredyty na dzień 31.12.2019 r. wynosiły 80 000 000,00 zł.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2020 r.

Na dzień 31.12.2020 r. Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych z tytułu pożyczek.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2019 r. – przekształcone

Na dzień 31.12.2019 r. Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych z tytułu pożyczek.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2020 r.

Na dzień 31.12.2020 r. Spółka nie posiadała zobowiązań krótkoterminowych z tytułu pożyczek.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2019 r. – przekształcone

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
Numbel Holdings Limited	3 000 000,00 € / 12 775 500 ,00 zł	936 434,11 € / 3 987 804,64 zł	2,5 %	30.06.2020	brak w Umowie informacji o zabezpieczeniu	pożyczka
RAZEM:		3 987 804,64 zł				

W dniu 1.11.2019 r. kredyt w ING Bank Śląski SA na kwotę 9 996 000,00 zł i pożyczka w ING Bank Śląski SA na kwotę 7 568 000,00 zł zostały przeniesione do spółki zależnej Unihouse SA w ramach aportu ZCP.

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2020 r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii E 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30.000.000,00 zł / 300.000 sztuk po 100,00 zł	29 936 391,06	WIBOR 6M+ marża	06.06.2018	06.06.2021
Obligacje serii F 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	34.000.000,00 zł / 340.000 sztuk po 100,00 zł	34 188 925,61	WIBOR 6M+ marża	15.02.2019	15.02.2022
		64 125 316,67			

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2019 r. – przekształcone

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii E 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	30 000 000,00 zł / 300 000 sztuk po 100,00 zł	30 106 576,07	WIBOR 6M+ marża	06.06.2018	06.06.2021
Obligacje serii F 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	34 000 000,00 zł / 340 000 sztuk po 100,00 zł	34 667 208,37	WIBOR 6M+ marża	15.02.2019	15.02.2022
		64 773 784,44			

Obligacje serii E oraz obligacje serii F są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych SA.

Data płatności odsetek Obligacji serii E: 06.06.2021.

Data płatności odsetek Obligacji serii F: 15.02.2021, 15.08.2021, 15.02.2022.

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

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
a) powyżej 1 roku do 3 lat	33 046 630,09	61 603 595,98
RAZEM	33 046 630,09	61 603 595,98

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

Na dzień 31.12.2020 r.

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	31 078 686,58	31 849 400,00
b) powyżej 1 roku do 3 lat	33 046 630,09	34 642 700,00
RAZEM	64 125 316,67	66 492 100,00

Na dzień 31.12.2019 r. – przekształcone

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	7 157 993,10	7 424 952,54
b) powyżej 1 roku do 3 lat	61 603 595,98	67 492 900,00
RAZEM	68 761 589,08	74 917 852,54

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.

Zobowiązania z tytułu leasingu

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
a) poniżej 1 roku	7 264 194,53	5 751 165,08
b) od roku do 5 lat	11 412 151,71	12 596 808,06
c) powyżej 5 lat	7 240 031,70	6 523 646,69
RAZEM	25 916 377,94	24 871 619,83

6.14. Rezerwy

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

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Odprawy emerytalne	2 253 850,06	1 979 219,41
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	2 253 850,06	1 979 219,41
Odprawy rentowe	159 342,00	140 671,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	159 342,00	140 671,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	2 413 192,06	2 119 890,41
- część długoterminowa	2 140 953,06	1 919 453,40
- część krótkoterminowa	272 239,00	200 437,01

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

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	2 119 890,41	2 733 687,00
koszty odsetek	40 002,00	70 797,00
koszty bieżącego zatrudnienia	334 016,12	455 439,67
wypłacone świadczenia	-182 185,47	-162 876,26
aport ZCP	-	-1 392 834,00
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	101 469,00	415 677,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-41 254,00	336 828,00
- zmian założeń demograficznych	-73 199,00	-94 863,00
- zmian założeń finansowych	215 922,00	173 712,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	2 413 192,06	2 119 890,41

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

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
wartość zatrudnienia	334 016,12	455 439,67
koszty odsetek	40 002,00	70 797,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	374 018,12	526 236,67
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie	101 469,00	415 677,00
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	101 469,00	415 677,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	286 741,50	422 895,96
- kosztów ogólnego zarządu	87 276,62	103 340,71

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2019-2020:

- stopa dyskonta w 2020 roku 1,57%
- stopa dyskonta w 2019 roku 1,99%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2021 r i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie – 3,0%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2021 r. przedstawia się następująco:

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	Odprawa emerytalna	Odprawa rentowa	Razem
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2020	2 253 850	159 342	2 413 192
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2021	2 323 246	172 462	2 495 708
w tym:			
część krótkoterminowa	127 561	21 807	149 368
część długoterminowa	2 195 685	150 655	2 346 340

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2021 r. ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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 31.12.2020 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
Wyjściowe kwoty rezerw	2 253 850,00	159 342,00	3 896 452,00	6 309 644,00
Współczynnik rotacji -1,0%	2 398 586,00	168 917,00	3 896 452,00	6 463 955,00
Współczynnik rotacji +1,0%	2 127 106,00	150 686,00	3 896 452,00	6 174 244,00
Techniczna stopa dyskontowa -1,0%	2 417 786,00	166 134,00	3 896 452,00	6 480 372,00
Techniczna stopa dyskontowa +1,0%	2 107 065,00	152 976,00	3 896 452,00	6 156 493,00
wzrosty podstaw				
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 238 697,00	158 364,00	3 896 452,00	6 293 513,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	2 277 570,00	160 616,00	3 896 452,00	6 334 638,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	2 004 023,00	148 649,00	3 896 452,00	6 049 124,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	2 563 779,00	171 700,00	3 896 452,00	6 631 931,00

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg stanu na 31.12.2019 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	1 979 219,00	140 671,00	3 480 850,00	5 600 740,00
Współczynnik rotacji -1,0%	2 093 756,00	148 767,00	3 480 850,00	5 723 373,00
Współczynnik rotacji +1,0%	1 878 713,00	133 395,00	3 480 850,00	5 492 958,00
Techniczna stopa dyskontowa -1,00%	2 264 049,00	152 725,00	3 480 850,00	5 897 624,00
Techniczna stopa dyskontowa +1,00%	1 749 250,00	130 287,00	3 480 850,00	5 360 387,00
wzrosty podstaw				
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	1 964 942,00	139 691,00	3 480 850,00	5 585 483,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	1 999 730,00	141 924,00	3 480 850,00	5 622 504,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	1 772 351,00	131 669,00	3 480 850,00	5 384 870,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	2 233 379,00	151 115,00	3 480 850,00	5 865 344,00

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została sporządzona na dzień 31 grudnia 2020 roku.

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	28 274 276,73	27 135 772,93
Naprawy gwarancyjne	28 274 276,73	26 593 272,93
Sprawy sporne	-	542 500,00
a) Zwiększenia	8 373 320,24	8 933 315,83
Naprawy gwarancyjne	8 373 320,24	8 933 315,83
b) Wykorzystanie	-	542 500,00
Sprawy sporne	-	542 500,00
c) Rozwiązanie	5 756 602,73	7 252 312,03
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	5 756 602,73	7 252 312,03
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	30 890 994,24	28 274 276,73
Naprawy gwarancyjne	30 890 994,24	28 274 276,73

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	120 415 471,04	104 388 293,28
Świadczenia pracownicze	13 950 685,01	12 317 435,62
Naprawy gwarancyjne	4 082 067,22	3 951 130,76
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	85 597,47	1 824 740,23
Koszty podwykonawców	99 814 701,34	84 886 753,21
Sprawy sporne	1 568 200,00	898 342,46
Koszty pozostałe	914 220,00	509 891,00
a) Zwiększenia	746 471 901,74	783 830 437,13
Świadczenia pracownicze	18 576 788,14	19 167 527,66
Naprawy gwarancyjne	5 756 602,73	7 252 312,03
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	795 552,78	-
Koszty podwykonawców	718 234 194,11	755 677 519,90
Sprawy sporne	2 177 134,13	669 857,54
Koszty pozostałe	931 629,85	1 063 220,00
b) Wykorzystanie	741 559 858,25	765 900 021,43
Świadczenia pracownicze	15 363 230,30	15 773 228,80
Naprawy gwarancyjne	5 658 601,70	7 121 375,57
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	-	1 711 334,29
Koszty podwykonawców	716 252 342,27	740 635 191,77
Sprawy sporne	3 225 334,13	-
Koszty pozostałe	1 060 349,85	658 891,00
c) Inne zmniejszenia	-	1 903 237,94
Aport ZCP - świadczenia pracownicze	-	1 761 049,47
Aport ZCP - planowane straty w kontraktach długoterminowych	-	27 808,47
Aport ZCP - koszty podwykonawców	-	114 380,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	125 327 514,53	120 415 471,04
Świadczenia pracownicze	17 164 242,85	13 950 685,01
Naprawy gwarancyjne	4 180 068,25	4 082 067,22
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	881 150,25	85 597,47
Koszty podwykonawców	101 796 553,18	99 814 701,34
Sprawy sporne	520 000,00	1 568 200,00
Koszty pozostałe	785 500,00	914 220,00

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Z tytułu dostaw i usług	178 297 166,51	174 789 841,82
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	8 627 114,41	9 332 340,72
Z tytułu wynagrodzeń	992 655,41	991 399,65
Rozliczenia międzyokresowe bierne	2 999 489,62	4 953 799,43
Fundusze specjalne	15 450,16	13 474,42
Pozostałe zobowiązania	367 465,47	2 349 424,58
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	191 299 341,58	192 430 280,62

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

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
a) do 1 miesiąca	102 857 722,88	103 667 468,62
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	30 118 083,90	43 810 902,49
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	859 474,61	1 364 723,09
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	239 998,00	3 533,50
f) zobowiązania przeterminowane	44 221 887,12	25 943 214,12
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	178 297 166,51	174 789 841,82

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
a) do 1 miesiąca	37 311 548,44	21 152 875,02
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 891 052,28	3 534 026,76
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	191 627,41	691 248,57
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	61 360,13	436 952,46
e) powyżej 1 roku	766 298,86	128 111,31
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	44 221 887,12	25 943 214,12

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Zobowiązania w PLN	170 080 890,42	174 377 246,09
Zobowiązania w RUB	307,60	307,60
Zobowiązania w RUB po przeliczeniu na PLN	15,41	18,79
Zobowiązania w EUR	2 249 256,68	2 446 361,16
Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN	10 379 869,72	10 417 829,02
Zobowiązania w UAH	13 277 418,75	9 804 778,72
Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN	1 760 585,72	1 570 725,26
Zobowiązania w NOK	19 385 737,75	13 312 878,49
Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN	8 529 724,62	5 753 011,11
Zobowiązania w SEK	1 142 984,60	317 366,97
Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN	525 544,32	129 263,57
Zobowiązania w BYN	15 887,63	101 186,77
Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN	22 711,37	182 186,78
RAZEM	191 299 341,58	192 430 280,62

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:

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 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	6 147 705,00	515 797,00	-	6 663 502,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	2 903 404,00	643 009,00	-	3 546 413,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	19 906 015,00	5 233,00	-	19 911 248,00
Rezerwa na zobowiązania	165 528,00	-165 528,00	-	-
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	4 576 182,00	-1 731 526,00	-	2 844 656,00
Kontrakty - rezerwa na straty	16 263,00	151 156,00	-	167 419,00
Produkcja niezakończona podatkowo	5 089 814,00	-2 762 266,00	-	2 327 548,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	537 690,00	79 545,00	-	617 235,00
Nieopłacone odsetki	21 750,00	-15 471,00	-	6 279,00
Dyskonto należności	429 755,00	-421 619,00	-	8 136,00
Odpis na pozostałe aktywa	6 845 244,00	1 418 368,00	-	8 263 612,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 700,00	-	-	24 700,00
Wycena instrumentów pochodnych	51 992,00	169 925,00	-	221 917,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	147 019,00	-83 772,00	-	63 247,00
Strata podatkowa	6 487 603,00	-6 487 603,00	-	-
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	251 118,00	-	19 279,00	270 397,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	-	-	549 954,00	549 954,00
Pozostałe tytuły	101 123,00	48 122,00	-	149 245,00
Ogółem	53 702 905,00	-8 636 630,00	569 233,00	45 635 508,00

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r. – przekształcone

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	5 803 437,00	344 268,00	-	-	6 147 705,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	2 898 766,00	603 876,00	-	-	3 502 642,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	18 102 214,00	1 826 103,00	-	-	19 928 317,00
Rezerwa na zobowiązania	13 285,00	152 243,00	-	-	165 528,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	4 218 879,00	787 543,00	-	-	5 006 422,00
Kontrakty - rezerwa na straty	175 372,00	-325 154,00	-	171 329,00	21 547,00
Produkcja niezakończona podatkowo	8 811 847,00	-4 979 681,00	-	1 257 648,00	5 089 814,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	498 349,00	39 341,00	-	-	537 690,00
Nieopłacone odsetki	35 589,00	-13 839,00	-	-	21 750,00
Dyskonto należności	418 049,00	11 706,00	-	-	429 755,00
Odpis na pozostałe aktywa	2 228 850,00	4 054 712,00	-	595 963,00	6 879 525,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	47 225,00	-	-	-	47 225,00
Wycena instrumentów pochodnych	20 804,00	31 188,00	-	-	51 992,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	137 969,00	9 050,00	-	-	147 019,00
Strata podatkowa	11 242 147,00	-4 754 544,00	-	-	6 487 603,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	172 140,00	-	78 978,00	-	251 118,00
Aktywo - Aport ZCP	0,00	-	-	-1 113 870,00	-1 113 870,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	595 963,00	-	-	-595 963,00	-
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	1 428 977,00	-	-	-1 428 977,00	-
Pozostałe tytuły	108 055,00	-6 932,00	-	-	101 123,00
Ogółem	56 957 917,00	-2 220 120,00	78 978,00	-1 113 870,00	53 702 905,00

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 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 "+")	16 479 080,00	-7 504 013,00	-	8 975 067,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	86 480,00	-166 617,00	-	-80 137,00
Dyskonto zobowiązań	2 313 813,00	-625 340,00	-	1 688 473,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 538 167,00	-86 090,00	-	2 452 077,00
Odsetki nieotrzymane	151 283,00	13 776,00	-	165 059,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	269 170,00	186 374,00	-	455 544,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	105 291,00	-105 291,00	-	-
Wycena instrumentów pochodnych	59 808,00	-21 738,00	-	38 070,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 371 736,00	-183 533,00	-	1 188 203,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	117 567,00	-	-117 567,00	-
Ogółem	23 492 395,00	-8 492 472,00	-117 567,00	14 882 356,00

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r. – przekształcone

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	20 525 425,00	778 330,00	-	-785 034,00	20 518 721,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	193 929,00	-98 876,00	-	-	95 053,00
Dyskonto zobowiązań	2 168 109,00	145 704,00	-	-	2 313 813,00
Kary naliczone a nie otrzymane	1 951 909,00	586 258,00	-	-	2 538 167,00
Odsetki nieotrzymane	116 762,00	34 521,00	-	-	151 283,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	298 898,00	-29 728,00	-	-	269 170,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	7 573,00	102 797,00	-	-	110 370,00
Wycena instrumentów pochodnych	23 171,00	36 637,00	-	-	59 808,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 168 758,00	-543 672,00	-	-	1 625 086,00
Rezerwa - Aport ZCP	-	-	-	-4 306 643,00	-4 306 643,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSFI 5	-785 034,00	-	-	785 034,00	-
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	711 360,00	-	-593 793,00	-	117 567,00
Ogółem	27 380 860,00	1 011 971,00	-593 793,00	-4 306 643,00	23 492 395,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Bieżący podatek dochodowy	10 098 008,77	1 162 460,06
Dotyczący roku obrotowego	10 098 008,77	1 162 460,06
Odroczony podatek dochodowy	-3 567 415,00	4 948 442,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-3 567 415,00	4 948 442,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	6 530 593,77	6 110 902,06
Efektywna stopa podatkowa	28,04%	19,13%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Odroczony podatek dochodowy	-686 800,00	-672 771,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-667 521,00	-593 793,00
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	-19 279,00	-78 978,00
(Korzyść podatkowa)/obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-686 800,00	-672 771,00

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Spółka wynoszą:

Republika Białorusi – 18%

Ukraina – 18%

Królestwo Norwegii – 22%

Królestwo Szwecji – 22%

Spółka na dzień 31.12.2020 r. nie rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych.

Spółka od dnia 1 kwietnia 2019 r. jest w trakcie kontroli podatkowej 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 dniu 11.08.2020 r. Spółka otrzymała protokół z kontroli. Kontrolujący ustalił w nim, obliczony metodą odkosztową, dochód podatkowy w łącznej wysokości 206 237 EURO a w dniu 3.09.2020 r. Spółce została dostarczona decyzja określająca wysokość zobowiązania podatkowego. W decyzji tej w zasadzie nie uargumentowano powodu przyjęcia do rozliczenia podatku dochodowego metody odkosztowej i odrzucenia metody zastosowanej przez Spółkę. Decyzja organu podatkowego skutkowałą też decyzjami organów lokalnych w zakresie podatków i opłat płaconych do tych organów. Łączne zobowiązania podatkowe wynikające ze wszystkich decyzji, wraz z należnymi odsetkami, wyniosły ok. 90 tys. EURO. Spółka złożyła odwołanie od decyzji, bowiem jej stanowisko co do prawidłowości zastosowanej metody obliczenia dochodu, poparte opinią niemieckich doradców, nie uległo zmianie. Zgodnie z obowiązującymi na rynku niemieckim procedurami UNIBEP SA opłaciła zobowiązania wynikające z otrzymanych decyzji. W dniu 19.01.2021 Spółka otrzymała informację z Urzędu Skarbowego, że złożona do odwołania od decyzji dokumentacja będzie przedmiotem analizy. Spółka, na tym etapie, odbiera to jako pozytywny efekt złożonego sprzeciwu i dodatkowych wyjaśnień oraz materiałów źródłowych.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie otrzymała informacji co do stanowiska organu odwoławczego.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Spółki nawet w przypadku przyjęcia wskazanego powyżej stanowiska kontrolujących co do zastosowania metody odkosztowej, ze względu na metodę unikania podwójnego opodatkowania przewidzianą w umowie między Rzeczpospolitą Polską a Republiką Federalną Niemiec w sprawie unikania podwójnego opodatkowania w zakresie podatków od dochodu i od majątku z dnia 14 maja 2003 r. UNIBEP SA powinna być uprawniona do odpowiedniego skorygowania zeznań podatku dochodowego od osób prawnych złożonych w Polsce i odpowiedniego uwzględnienia w nich nadwyżki poniesionych kosztów nad przychodami uzyskanymi z działalności na rynku niemieckim.

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 01.01.2020 – 31.12.2020 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	86 549 862,91	38 792 819,96	-	-78 125 293,60	-	47 217 389,27
Aktywa kontraktowe	86 549 862,91	38 792 819,96	-	-78 125 293,60	-	47 217 389,27
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	49 238 351,97	-	-47 211 667,22	-	54 700 658,06	56 727 342,81
Wycena długoterminowych kontraktów	24 085 165,55	12 930 635,53	-22 043 925,78	-	-	14 971 875,30
Zobowiązania kontraktowe	73 323 517,52	12 930 635,53	-69 255 593,00	-	54 700 658,06	71 699 218,11

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r. – przekształcone

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmiana okresu, w którym prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	103 689 002,08	34 796 660,12	-	-51 935 799,29	-	86 549 862,91
Aktywa kontraktowe	103 689 002,08	34 796 660,12	-	-51 935 799,29	-	86 549 862,91
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	44 410 206,31	-	-44 089 643,57	-	48 917 789,23	49 238 351,97
Wycena długoterminowych kontraktów	22 204 628,87	22 887 041,80	-21 006 505,12	-	-	24 085 165,55
Zobowiązania kontraktowe	66 614 835,18	22 887 041,80	-65 096 148,69	-	48 917 789,23	73 323 517,52

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.

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:		
a) do 1 roku	888 408 906,34	993 355 710,36
b) powyżej 1 roku	281 020 332,70	297 147 290,37
Razem	1 169 429 239,04	1 290 503 000,73

6.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	29 200 658,98	35 861 119,55
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	20 331 212,54	25 257 328,64
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	49 531 871,52	61 118 448,19
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	1 256 131,45	4 260 739,54
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	50 788 002,97	65 379 187,73
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	52 170 917,27	48 678 009,94
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	45 727 968,41	46 436 538,46
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom	97 898 885,68	95 114 548,40

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	42 813,91	2 261 869,03
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom	8 886 699,43	12 177 962,40

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące kaucji na dzień 31.12.2020 r. wynoszą 1 256 131,45 zł. Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta jest w nocie 6.5.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (należności 0,04%, zobowiązania w PLN 3,75% i w walucie 1,86%) 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 2020 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 41,30% (dla jednego projektu 9,10%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2019 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 36,38% (dla jednego projektu 7,60%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

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

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

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
a) do 1 miesiąca	1 191 279,61	671 121,84
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	799 241,27	2 425 664,50
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 623,45	-
e) powyżej 1 roku	1 738 248,34	1 816 384,22
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	3 730 392,67	4 913 170,56

6.19. Przychody przyszłych okresów

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Prawo wieczystego użytkowania	-	18 546,09
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	-	18 546,09
Prawo wieczystego użytkowania	-	23 970,72
Pozostałe	15 715,87	-
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	15 715,87	23 970,72

6.20. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2020 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Pozostała działalność modułowa	Razem
Przychody z umów z klientami	943 141 225,73	291 780 968,01	-	33 350 742,98	1 268 272 936,72
<i>sprzedaż zewnętrzna</i>	943 141 225,73	291 780 968,01	-	33 350 742,98	1 268 272 936,72
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	879 482 138,36	260 250 894,21	4 168,42	48 300 612,07	1 188 037 813,06
Zysk brutto ze sprzedaży	63 659 087,37	31 530 073,80	-4 168,42	-14 949 869,09	80 235 123,66
% zysku brutto ze sprzedaży	6,75	10,81	-	-44,83	6,33
Koszty zarządu		X			42 206 593,44
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej		X			-1 486 310,47
Zysk z działalności operacyjnej		X			36 542 219,75
Przychody finansowe, w tym:					12 035 884,75
przychody odsetkowe	3 155 556,41	234 056,79	-	65 947,45	3 455 560,65
instrumenty pochodne	175 624,97	-	-	-213 908,69	-38 283,72
Koszty finansowe, w tym:					12 293 573,87
koszty odsetkowe	4 235 997,43	491 059,59	4 975,12	129 131,55	4 861 163,69
instrumenty pochodne	1 341 729,85	-	-	-184 517,43	1 157 212,42
Oczekiwane straty kredytowe		X			12 991 969,02
Zysk przed opodatkowaniem		X			23 292 561,61
Podatek dochodowy		X			6 530 593,77
Zysk netto		X			16 761 967,84

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2019 r. – przekształcone

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Razem
Przychody z umów z klientami	1 094 576 947,06	287 528 078,82	-	1 382 105 025,88
<i>sprzedaż zewnętrzna</i>	1 094 576 947,06	287 528 078,82	-	1 382 105 025,88
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 036 267 385,51	257 434 585,41	3 259,21	1 293 705 230,13
Zysk brutto ze sprzedaży	58 309 561,55	30 093 493,41	-3 259,21	88 399 795,75
% zysku brutto ze sprzedaży	5,33	10,47	0,00	6,40
Koszty zarządu			X	39 751 789,22
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X	2 111 174,85
Zysk z działalności operacyjnej			X	50 759 181,38
Przychody finansowe, w tym:				4 739 330,66
przychody odsetkowe	2 900 375,42	33 198,44	-	2 933 573,86
instrumenty pochodne	81 379,60	-	-	81 379,60
Koszty finansowe, w tym:				10 467 778,94
koszty odsetkowe	4 931 252,22	546 721,58	5 074,98	5 483 048,78
instrumenty pochodne	22 068,50	-	-	22 068,50
Oczekiwane straty kredytowe				13 086 746,58
Zysk przed opodatkowaniem			X	31 943 986,52
Podatek dochodowy			X	6 110 902,06
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej			X	25 833 084,46
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			X	-9 244 068,96
Zysk (strata) netto			X	16 589 015,50

Stan na dzień 31.12.2020 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Pozostała działalność modułowa	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	315 532 486,44	110 409 499,78	110 671,41	10 872 189,12	376 470 433,58	813 395 280,33
Razem aktywa	315 532 486,44	110 409 499,78	110 671,41	10 872 189,12	376 470 433,58	813 395 280,33
Kapitał własny	-	-	-	-	196 563 056,97	196 563 056,97
Zobowiązania	394 485 567,34	130 352 595,98	69 739,81	23 709 321,65	68 214 998,58	616 832 223,36
Razem pasywa	394 485 567,34	130 352 595,98	69 739,81	23 709 321,65	264 778 055,55	813 395 280,33
Amortyzacja	4 721 438,26	7 157 799,33	-	128 713,47	-	12 007 951,06

Stan na dzień 31.12.2019 r. – przekształcone

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	373 120 890,19	82 456 705,09	117 339,76	20 487 577,16	334 027 339,54	810 209 851,74
Razem aktywa	373 120 890,19	82 456 705,09	117 339,76	20 487 577,16	334 027 339,54	810 209 851,74
Kapitał własny	-	-	-	-	203 524 065,25	203 524 065,25
Zobowiązania	404 241 225,92	91 477 458,09	75 101,00	42 628 489,61	68 263 511,87	606 685 786,49
Razem pasywa	404 241 225,92	91 477 458,09	75 101,00	42 628 489,61	271 787 577,12	810 209 851,74
Amortyzacja	3 839 410,92	5 641 167,94	-	-	-	9 480 578,86

Spółka w 2020 r. jak i w 2019 r. nie uzyskała przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych przekraczających 10% łącznych przychodów.

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 31.12.2020 r.**

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe*
Kraj	1 044 658 318,30	54 375 793,94
Export, w tym:	223 614 618,42	522 749,30
Skandynawia, w tym:	32 940 430,78	23 038,42
Norwegia	30 355 977,58	23 038,42
Rynek wschodni (Białoruś, Ukraina)	190 674 187,64	499 710,88
Razem	1 268 272 936,72	54 898 543,24

Okres zakończony 31.12.2019 r. – przekształcone

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe*
Kraj	1 166 588 314,64	53 735 256,26
Export, w tym:	215 516 711,24	630 656,83
Skandynawia, w tym:	-	229 324,80
Norwegia	-	229 324,80
Rynek wschodni (Białoruś, Ukraina)	215 516 711,24	401 332,03
Razem	1 382 105 025,88	54 365 913,09

*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.

6.21. Przychody z umów z klientami

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

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	1 038 761 811,80	1 163 392 582,27
Sprzedaż usług budowlanych	1 035 386 776,52	1 162 112 144,76
Sprzedaż usług pozostałych	3 375 035,28	1 280 437,51
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	226 518 213,00	215 516 718,33
Sprzedaż usług budowlanych	226 364 829,98	215 516 718,33
Sprzedaż usług pozostałych	153 383,02	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 265 280 024,80	1 378 909 300,60

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

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Sprzedaż materiałów - kraj	2 992 911,92	3 195 725,28
Działalność budowlana	2 992 911,92	3 195 725,28
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 992 911,92	3 195 725,28

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Klient publiczny	381 633 610,11	374 856 210,84
Klient prywatny	886 639 326,61	1 007 248 815,04
Przychody umów z klientami	1 268 272 936,72	1 382 105 025,88

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Ryczałt	1 167 737 135,74	1 325 783 729,57
Kosztorys	100 535 800,98	56 321 296,31
Przychody umów z klientami	1 268 272 936,72	1 382 105 025,88

6.22. Koszty według rodzajów

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Amortyzacja	12 007 951,06	9 480 578,86
Zużycie materiałów i energii	286 991 224,89	348 607 686,86
Usługi obce	885 623 680,42	917 879 355,93
Podatki i opłaty	1 744 982,65	2 026 418,72
Wynagrodzenia	83 947 437,38	80 396 533,06
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	18 437 318,52	17 967 570,42
Pozostałe koszty rodzajowe	8 213 429,93	8 378 829,67
Razem koszty wg rodzaju	1 296 966 024,85	1 384 736 973,52
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	10 014 277,82	14 505 119,99
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-79 718 716,15	-68 851 806,44
Koszty ogólnego zarządu	-42 206 593,44	-39 751 789,22
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 185 054 993,08	1 290 638 497,85

6.23. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 029 916,13	745 345,92
Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	1 393 985,07	193 195,50
Odpisane zobowiązania	1 716 768,53	1 792 440,89
Kary i odszkodowania	495 708,31	773 232,55
Inne	1 266 413,55	1 198 689,83
Pozostałe przychody operacyjne	5 902 791,59	4 702 904,69

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Koszty spraw spornych	1 018 597,36	1 275 184,96
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	3 460 582,50	1 190 272,60
Inne	2 909 922,20	126 272,28
Pozostałe koszty operacyjne	7 389 102,06	2 591 729,84

6.24. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe**PRZYCHODY FINANSOWE**

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Odsetki:	4 937 949,76	4 016 070,97
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	4 936 597,27	4 016 070,97
odsetki od udzielonych pożyczek	3 135 983,45	2 860 910,61
odsetki od należności	298 314,30	44 355,11
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-761 727,17	553 824,43
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	2 244 116,28	528 672,68
odsetki bankowe	19 910,41	28 308,14
Pozostałe odsetki	1 352,49	-
Inne przychody finansowe razem	7 097 934,99	723 259,69
Przychody finansowe	12 035 884,75	4 739 330,66

Inne przychody finansowe

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Dodatnie różnice kursowe	851 640,11	-
Pozostałe, w tym:	6 246 294,88	723 259,69
realizacja instrumentów pochodnych	30 163,84	3 739,72
wycena instrumentów pochodnych	-68 447,56	31 677,61
prowinizje z tytułu operacji finansowych	426 601,07	641 586,09
dywidendy	5 857 977,53	-
pozostałe	-	294,00
odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	-	45 962,27
Inne przychody finansowe razem	7 097 934,99	723 259,69

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Z tytułu odsetek, w tym:	10 136 092,19	8 956 047,09
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	3 271 924,14	4 276 762,83
odsetki od leasingu	1 333 468,09	944 178,63
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-648 467,77	52 559,84
odsetki od zobowiązań	140 550,10	38 492,10
pozostałe	115 221,36	223 615,22
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	5 923 396,27	3 420 438,47
Inne koszty finansowe razem	2 157 481,68	1 511 731,85
Koszty finansowe	12 293 573,87	10 467 778,94

Inne koszty finansowe

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Ujemne różnice kursowe	-	712 983,19
Pozostałe, w tym:	2 157 481,68	798 748,66
z tytułu prowizji	785 102,54	559 707,88
realizacja instrumentów pochodnych	216 904,11	22 068,50
wycena instrumentów pochodnych	940 308,31	-
pozostałe	215 166,72	216 972,28
Inne koszty finansowe razem	2 157 481,68	1 511 731,85

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Należności z tytułu dostaw i usług	15 649 663,83	10 198 256,23
Kaucje z tytułu umów z klientami	-3 004 608,09	2 914 146,74
Aktywa kontraktowe	-162 331,90	-25 656,39
Pożyczki udzielone	509 245,18	-
Oczekiwane straty kredytowe	12 991 969,02	13 086 746,58

6.25. Zysk (strata) na jedną akcję

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Ilość akcji zwykłych na dzień	31 570 634,00	33 070 634,00
Średnia ważona ilość akcji w okresie	31 808 338,92	33 478 853,18
Ilość akcji zwykłych rozładujących	-	-
Ilość akcji ogółem	31 570 634,00	33 070 634,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16 761 967,84	25 833 084,46
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	0,53	0,78
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-9 244 068,96
Zysk na akcję z działalności zaniechanej	-	-0,28

6.26. Poniesione nakłady inwestycyjne**NAKLADY INWESTYCYJNE**

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Środki trwałe:	3 046 376,31	3 976 031,58
budynki i budowle, obiekty inżynierii lądowej	-	8 566,17
urządzenia techniczne i maszyny	789 984,30	997 776,27
środki transportu	157 584,73	75 319,33
inne środki trwałe	312 269,19	325 688,70
środki trwałe w budowie	1 786 538,09	2 568 681,11
Wartości niematerialne	614 506,08	1 407 112,63
RAZEM	3 660 882,39	5 383 144,21

6.27. Działalności zaniechane

W 2020 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

W dniu 1.11.2019 r. UNIBEP SA w zamian za objęcie akcji nowej emisji wniosła do spółki zależnej UNIHOUSE SA aport Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa. ZCP dotyczyła Unihouse Oddział UNIBEP SA.

Wartość aktywów i zobowiązań przekazanych w formie aportu przedstawia poniższa tabela.

	stan na dzień 01.11.2019
AKTYWA ZCP	
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE	
Środki trwałe	52 201 896,98
Wartości niematerialne	5 142 520,32
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	118 693,88
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	57 463 111,18
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE	
Zapasy	5 520 900,89
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 721 199,56
Aktywa kontraktowe	21 203 610,95
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	589 039,91
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 055 667,07
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	63 090 418,38
AKTYWA RAZEM	120 553 529,56

stan na dzień 01.11.2019

PASYWA ZCP**Kapitał własny ogółem****Zobowiązania długoterminowe**

Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	14 748 231,12
Rezerwy długoterminowe	1 350 093,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	27 753,01
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	924 536,72
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3 192 773,00
Zobowiązania długoterminowe razem	20 243 386,85

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 799 828,92
Kaucje z tytułu umów z klientami	34 836,91
Zobowiązania kontraktowe	39 266 208,30
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	5 748 678,74
Rezerwy krótkoterminowe	1 945 979,21
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	21 786,00
Zobowiązania krótkoterminowe razem	51 817 318,08

PASYWA RAZEM**72 060 704,93****RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA**

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Działalność operacyjna		
Przychody z umów z klientami, w tym:	-	154 659 743,87
z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)	-	11 970 593,90
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	-	154 538 548,26
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-	121 195,61
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty zarządu	-	5 005 808,66
Pozostałe przychody operacyjne	-	650 616,33
Pozostałe koszty operacyjne	-	5 081 689,96
Oczekiwane straty kredytowe	-	328 036,87
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-	-9 643 723,55
Przychody finansowe, w tym:	-	320 836,75
przychody z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej	-	178 455,92
Koszty finansowe	-	865 094,28
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-	-10 187 981,08
Podatek dochodowy	-	- 943 912,12
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-9 244 068,96

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-9 244 068,96
Inne całkowite dochody dotyczące działalności zaniechanej, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-	-
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-	-3 125 228,86
Podatek odroczonego związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-	593 793,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-	-
Podatek odroczonego związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-2 531 435,86
Całkowite dochody ogółem z działalności zaniechanej	-	-11 775 504,82
z tego przypadający:	-	-
akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-11 775 504,82

PRZEPŁYWY DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019
Działalność operacyjna	-	2 445 759,00
Działalność inwestycyjna	-	- 485 118,00
Działalność finansowa	-	- 337 466,00
Razem	-	1 623 175,00

W UNIBEP SA pozostała czasowo część projektów w końcowej fazie realizacji oraz projekty wcześniej zrealizowane dla których nie upłynął termin rękojmi i gwarancji. W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. segment „pozostała działalność modułowa” osiągnął przychody z umów z klientami w wysokości 33 350,7 tys. zł, poniósł koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w kwocie 48 300,6 tys. zł i odnotował stratę w wysokości 14 949,9 tys. zł. W okresie od 1 listopada 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. segment „działalność modułowa” osiągnął przychody z umów z klientami w wysokości 6 576 tys. zł, poniósł koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów 6 547 tys. zł i poniósł stratę netto w kwocie 1 536 tys. zł. oraz dochody całkowite w kwocie - 852 tys. zł.

6.28. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone
Amortyzacja:	12 007 951,06	12 429 464,35
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	12 007 951,06	12 429 464,35
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	79 194,40	-3 213,12
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	79 194,40	-3 213,12
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-4 622 312,78	3 180 642,81
odsetki otrzymane od weksli udzielonych pożyczek, obligacji - ogółem	-3 127 733,94	-2 853 505,56
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - ogółem	3 271 924,14	4 666 223,00
prowinzje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	785 102,54	587 815,08
prowinzje otrzymane	-223 591,46	-365 680,59
prowinzje naliczone	-203 009,61	-275 905,50
prowinzje naliczone - koszty emisji obligacji	215 166,72	216 972,28
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-253 972,94	-76 673,65
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-64 251,77	-174 284,35
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych	-648 467,77	60 422,90
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-8 249,51	-7 405,05
odsetki pozostałe do zapłacenia	27 119,48	15 933,01
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	113 430,62	223 592,45
odsetki od leasingu zapłacone	1 352 198,25	1 069 832,31
dywidendy otrzymane	-5 857 977,53	-
odsetki naliczone od zaciągniętych kredytów, pożyczek, obligacji	-	93 306,48
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 449 735,95	-1 002 283,17
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-1 180 963,63	-844 021,91
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	164 231,09	371 907,55
przychody ze zbycia aktywów finansowych	-	-605,00
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	-	5 931,84
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	509 245,18	-
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych oraz certyfikatów inwestycyjnych	761 727,17	-553 824,43
instrumenty pochodne	1 195 496,14	18 328,78
Zmiana stanu rezerw	8 132 593,65	19 432 280,18
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	8 234 062,65	16 551 884,97
wartość rezerw włączona/wyłączona w wyniku aportu ZCP	-	3 296 072,21
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	-101 469,00	-415 677,00
Zmiana stanu zapasów	4 080 207,59	8 605 284,93
bilansowa zmiana stanu zapasów	4 080 207,59	14 126 185,82
wartość zapasów włączona/wyłączona w wyniku aportu ZCP	-	-5 520 900,89
Zmiana stanu należności	39 909 997,94	54 896 417,30
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	34 774 649,95	72 309 684,48
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	6 660 460,57	11 627 589,39
zmiana stanu należności wynikająca z działalności inwestycyjnej	-	-727 465,58
stan należności włączony/wyłączony w wyniku aportu ZCP	-	-26 924 810,51
zmiana stanu należności finansowych	120 357,85	-83 616,82
wynikająca z bilansu zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-1 449 803,71	-874 257,59
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-195 666,72	277 027,72
stan rozliczeń międzyokresowych nabyty/zbyty w wyniku aportu ZCP - aktywa	-	-707 733,79
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	1 507 556,20	25 787 532,81
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-3 875 808,50	-17 120 294,18
zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu	3 492 907,33	423 910,86
zmiana stanu zobowiązań dotycząca działalności inwestycyjnej	1 917 258,31	-1 977 204,38
stan zobowiązań operacyjnych włączony/wyłączony w wyniku aportu ZCP	-	44 128 627,14
wynikająca z bilansu zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	-26 800,94	-613 829,35
stan rozliczeń międzyokresowych nabyty/zbyty w wyniku aportu ZCP - pasywa	-	946 322,72
Inne korekty	115 718,26	52 075,10
Inne korekty	115 718,26	52 075,10
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-5 712 013,09	12 542 649,56

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2020 r.:

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Środki pieniężne w banku i kasie	182 789 457,26	142 522 279,80
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-23 097,68	39 497,92
RAZEM	182 766 359,58	142 561 777,72

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

W 2020 i 2019 roku transakcje inwestycyjne i finansowe, które nie wymagały posługiwania się środkami pieniężnymi lub ekwiwalentami środków pieniężnych nie wystąpiły.

6.29. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W 2020 i 2019 roku UNIBEP SA nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą i nie utraciła kontroli

6.30. Opis korekt poprzednich okresów

W stosunku do wcześniej prezentowanej informacji nie wykazano w niniejszym sprawozdaniu istotnych zmian. Dokonano prezentacyjnej reklasyfikacji danych wynikającej z wprowadzenia Jednolitego Europejskiego Formatu Raportowania (ESEF). Zmiany zaprezentowano w nocie 1.5.

6.31. Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Stan na początek okresu	7 986,00	7 986,00
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych	7 986,00	7 986,00
-udziały w Seljedalen AS	7 986,00	7 986,00

6.32. Inwestycje w innych podmiotach

Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	09.04.2008	89 346 310,26 *****)	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
Budrex Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	01.07.2015	18 000 150,00	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	01.04.2019	52 304 397,63	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	23.09.2015	ND	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	10.08.2011	ND	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.09.2011	ND	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.09.2011	ND	97,63% *)***)	97,63% ***)
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	26.10.2012	ND	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ AN (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszów	jednostka zależna pośrednio	11.09.2012	ND	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	04.02.2014	ND	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	09.06.2015	ND	48,82%**)	0%***)
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	05.01.2016	ND	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	08.12.2016	ND	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	11.08.2017	ND	97,63%**)	97,63%
Zielony Świąteczny Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	11.08.2017	ND	97,63%**)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	11.08.2017	ND	97,63%**)	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	03.08.2017	ND	48,82%**)	0%***)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	22.09.2020	ND	48,82%**)	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	22.02.2018	ND	48,82%**)	48,82%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	22.02.2018	ND	48,82%***)	48,82%***)
I Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	21.09.2020	ND	48,82%***)	48,82%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	03.07.2018	ND	97,63%**)***)	97,63%***)
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	11.07.2018	ND	97,63%**)***)	97,63%***)
Assef IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	10.07.2018	ND	97,63%**)***)	97,63%***)
UNII Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	29.11.2018	ND	97,63%**)***)	97,63%***)
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Mate Gabaryty Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	17.04.2019	ND	58,58%**)***)	96,65%***)
					159 680 803,69		

* 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 następuje 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%.

***** kwota uwzględnia dopłaty do kapitału i inne

Długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Stan na początek roku:	155 961 244,69	107 370 144,26
- akcje UNIDEVELOPMENT SA	60 555 486,00	60 555 486,00
- inne - UNIDEVELOPMENT SA	28 790 824,26	28 790 824,26
- udziały BUDREX SP. Z.O.O.	18 000 150,00	18 000 150,00
- udziały OOO STROJIMP	-	1 724,20
- 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	48 592 824,63	-
Zwiększenia:	3 711 573,00	48 592 824,63
- aport UNIHOUSE SA	3 711 573,00	48 592 824,63
Zmniejszenia:	-	1 724,20
- sprzedaż udziałów STROJIMP	-	1 724,20
Stan na koniec okresu:	159 672 817,69	155 961 244,69
- akcje UNIDEVELOPMENT SA	60 555 486,00	60 555 486,00
- inne - UNIDEVELOPMENT SA	28 790 824,26	28 790 824,26
- udziały BUDREX SP. Z. O.O.	18 000 150,00	18 000 150,00
- 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	48 592 824,63

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2020 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	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	Budrex Sp. z o.o.	18 000 150,00	-	18 000 150,00	100%	100%	pełna
5	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	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	179 259 174,87	6 675 000,00	140 989 638,11	31 594 536,76	297 753 204,83	262 598 905,18	35 154 299,65	118 494 029,96	45 067 998,02
2	45 063 129,54	2 250 000,00	42 694 144,63	118 984,91	174 758 664,23	72 193 477,10	102 565 187,13	129 695 534,69	225 714 717,53
3	833 824,59	5 000,00	818 195,68	10 628,91	844 567,13	-	844 567,13	10 742,54	-
4	17 027 637,56	430 000,00	13 701 035,32	3 030 241,89	61 293 213,38	15 549 063,19	45 744 150,19	44 265 575,82	101 332 789,88
5	-42 454,27	5 000,00	-	-24 302,52	4 310,42	-	4 310,42	46 764,69	-

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2019 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	48 592 824,63	-	48 592 824,63	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o. o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna
4	Budrex Sp. z o.o.	18 000 150,00	-	18 000 150,00	100%	100%	pełna
5	Unibep PPP Sp. z o.o.	5 000,00	-	5 000,00	100%	100%	pełna

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	153 664 638,11	6 675 000,00	120 075 879,76	26 913 758,35	273 224 801,20	183 510 027,16	89 714 774,04	119 560 163,09	24 300 765,06
2	48 592 824,63	2 250 000,00	46 342 824,63	302 879,00	154 227 381,99	67 590 074,62	86 637 307,37	105 331 678,36	30 378 869,94
3	823 195,68	5 000,00	907 293,80	-89 098,12	824 363,29	2 297,00	822 066,29	1 167,61	-
4	14 016 209,67	430 000,00	13 125 974,19	593 875,13	39 821 950,44	15 641 698,22	24 180 252,22	25 805 740,77	69 312 943,62
5	-18 151,75	5 000,00	-	-20 670,60	4 598,42	-	4 598,42	22 750,17	-

6.33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 31.12.2020 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	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	26 843 383,54	9 708 470,51	6 212 857,86	3 034,67	2 893 053,59	2 295 233,58	62 964 401,22	9 219 777,73	8 730 196,90
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 456 609,77	31 594,90	-	-	-	-	221 610,57	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	20 804 520,32	58 056,36	-	-	17 736,40	1 531 842,72	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	49 104 513,63	9 798 121,77	6 212 857,86	3 034,67	2 910 789,99	3 827 076,30	63 186 011,79	9 219 777,73	8 730 196,90

Stan na dzień 31.12.2019 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	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	16 238 732,04	14 377 455,99	4 295 903,31	2 720,69	6 340 045,98	2 113 546,16	57 554 161,45	9 506 128,69	9 411 538,68
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 430 125,96	31 020,44	-	-	-	-	-	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	5 778 295,69	13 047,03	-	-	-	1 225 226,87	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	23 447 153,69	14 421 523,46	4 295 903,31	2 720,69	6 340 045,98	3 338 773,03	57 554 161,45	9 506 128,69	9 411 538,68

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	107 764 860,08	50 245 052,85	8 626 457,29	586 646,00	2 890,50	3 724,83
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	1 610,57	-	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	72 577 608,40	48 674,17	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	180 342 468,48	50 293 727,02	8 628 067,86	586 646,00	2 890,50	3 724,83

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r. – przekształcone

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	119 688 248,31	23 333 412,51	3 711 038,93	489 041,87	21 738,16
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	257 283,20	-	90 332,52	73 043,58	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	34 069 891,79	226 776,73	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	154 015 423,30	23 560 189,24	3 801 371,45	562 085,45	21 738,16

6.34. Zarząd i Rada Nadzorcza

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 sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu UNIBEP SA wchodzi:

- Leszek Marek Gołąbiewski - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - Członek Zarządu

W dniu 4 listopada 2020 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pana Adama Polińskiego na stanowisko członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2021 roku.

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 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)
- Dariusz Marian Kacprzyk - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

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

Zarząd

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
1	Leszek Marek Gołąbiewski	Prezes Zarządu	690 000	690 000	---
2	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	-	-	---
3	Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	-	-	---
4	Adam Poliński	Członek Zarządu	-	-	---

Rada nadzorcza

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
1	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	21 620	---
2	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 500 000	5 500 000	15,68%
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 31.12.2020 r.

Bożenna Lachocka, członkini 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.

W Spółce nie funkcjonuje system programu akcji pracowniczych. Program Motywacyjny został opisany w pkt 6.10.

6.36. 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

- **Leszek Marek Gołąbiewski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Sławomir Kiszycki** - 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.

RADA NADZORCZA

- **Jan Mikołuszko** jest mężem akcjonariusza (Pani Zofii Mikołuszko) 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 Beldowski** – 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.
- **Dariusz Marian Kacprzyk** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.

6.37. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2019 r. wypłacona w 2020 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbiewski	744 000,00	450 797,81	1 194 797,81
Sławomir Kiszycki	672 000,00	450 797,81	1 122 797,81
Krzysztof Mikołajczyk	612 000,00	450 797,81	1 062 797,81
Razem:	2 028 000,00	1 352 393,43	3 380 393,43

Za okres 01.01.2019 do 31.12.2019 r. – przekształcone

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Zasilek chorobowy	Premia za zysk z 2018r. wypłacona w 2019r.	Razem
Leszek Marek Gołąbiewski	744 000,00	-	551 288,51	1 295 288,51
Sławomir Kiszycki	664 079,15	-	551 288,51	1 215 367,66
Jan Piotrowski	-	5 576,34	413 466,38	419 042,72
Krzysztof Mikołajczyk	612 000,00	-	277 532,23	889 532,23
Razem:	2 020 079,15	5 576,34	1 793 575,63	3 819 231,12

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:**Za okres 01.01.2020 do 31.12.2020 r.**

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	456 000,00	-	456 000,00
Beata Skowrońska	144 000,00	-	144 000,00
Wojciech Stajkowski	60 000,00	60 000,00	120 000,00
Jarosław Bełdowski	60 000,00	-	60 000,00
Michał Kołosowski	85 576,40	-	85 576,40
Paweł Markowski	60 000,00	-	60 000,00
Dariusz Kacprzyk	61 689,00	-	61 689,00
Razem:	927 265,40	60 000,00	987 265,40

Za okres 01.01.2019 do 31.12.2019 r. – przekształcone

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	456 000,00	-	456 000,00
Beata Skowrońska	145 439,87	-	145 439,87
Wojciech Stajkowski	60 000,00	60 000,00	120 000,00
Jarosław Bełdowski	62 059,23	-	62 059,23
Michał Kołosowski	85 314,52	-	85 314,52
Paweł Markowski	60 000,00	-	60 000,00
Dariusz Kacprzyk	60 783,27	-	60 783,27
Razem:	929 596,89	60 000,00	989 596,89

Ponadto w 2020 roku nie dokonano zakupów od osób blisko związanych z Zarządem i Radą Nadzorczą, wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 883,7 tys. zł, a w okresie porównywalnym: zakupy – 38,8 tys. zł, wynagrodzenie – 913,6 tys. zł.

6.38. Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące spółkę

W 2020 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EUR.

6.39. Umowy zawarte między UNIBEP SA a osobami zarządzającymi

Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu i Członek Zarządu UNIBEP SA w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP SA w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas określony – do dnia wygaśnięcia mandatu członka Zarządu w związku z upływem trzyletniej szóstej kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony).

Aktualnie Leszka Marka Gołąbieckiego Prezesa Zarządu, Dyrektora Spółki, Sławomira Kiszyckiego Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego i Krzysztofa Mikołajczyka Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Budownictwa obowiązują umowy o pracę zawarte w dniu 16.06.2020 r. na czas określony – do dnia wygaśnięcia mandatu członka Zarządu w związku z upływem trzyletniej szóstej kadencji Zarządu.

Adama Polińskiego Członka Zarządu, Dyrektora Oddziału Infrastruktury obowiązuje umowa o pracę zawarta w dniu 30.12.2020 r. na czas określony – do dnia wygaśnięcia mandatu członka Zarządu w związku z upływem trzyletniej szóstej kadencji Zarządu. Pan Adam Poliński został powołany od dnia 01.01.2021 r. na członka Zarządu Spółki szóstej kadencji.

Zgodnie z postanowieniami w/w umów Prezesowi Zarządu UNIBEP SA Leszkowi Markowi Gołąbieckiemu i Wiceprezesom Zarządu UNIBEP SA Sławomirowi Kiszyckiemu i Krzysztofowi Mikołajczykowi za 2020 rok i za lata kolejne przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP, po spełnieniu warunków dodatkowych, za każdy rok obrotowy w wysokości 1,5%.

Zgodnie z postanowieniami umowy Członkowi Zarządu, Dyrektorowi Oddziału Infrastruktury UNIBEP SA Adamowi Polińskiemu za 2021 rok i za lata kolejne przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP, po spełnieniu warunków dodatkowych, za każdy rok obrotowy w wysokości 1%.

Prezesowi Zarządu, Wiceprezesom Zarządu oraz Członkowi Zarządu oprócz wynagrodzenia, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie Prezesa, Wiceprezesa lub Członka Zarządu, pracodawca gwarantuje wypłacenie rekompensaty w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. Prezesowi Zarządu, Wiceprezesom Zarządu i Członkowi Zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu i Członek Zarządu UNIBEP SA zawarli również 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). Prezesowi Zarządu, Wiceprezesom Zarządu i Członkowi Zarządu przysługuje przez okres trwania zakazu konkurencji (przez okres 6 miesięcy) odszkodowanie w wysokości 25% wynagrodzenia otrzymanego przez te osoby przed ustaniem stosunku pracy, które zostanie wypłacone w sześciu równych ratach.

6.40. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

6.40.1. 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 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
AKTYWA WARUNKOWE	100 000,00	832 601,00
Od pozostałych jednostek	100 000,00	832 601,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	832 601,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	143 592 582,98	44 803 751,61
Na rzecz jednostek powiązanych	15 117 836,39	26 861 281,10
Udzielone poręczenia	15 117 836,39	26 861 281,10
Na rzecz pozostałych jednostek	128 474 746,59	17 942 470,51
Sprawy sporne	128 474 746,59	17 942 470,51
Wystawione weksle jako zabezpieczenia	-	100 000,00

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym UNIBEP SA za 2019 rok i III kwartał 2020 nastąpiły następujące zmiany:

Roszczenia przeciwko Unibep SA

EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS). W dniu 5 kwietnia 2017 r. do Sądu wpłynął pozew od inwestora na Kwartal 1 o zapłatę 4 000 tys. NOK z tytułu wad drewnianych trapów na galeriach i balkonach. Unibep złożył odpowiedź na pozew, podnosząc m.in., że trapy zostały wykonane prawidłowo oraz że roszczenie zostało złożone zbyt późno od wykrycia wady, a ponadto nastąpiło przedawnienie roszczenia. Ostatecznie roszczenie inwestora zostało zwiększone do kwoty 6 511 tys. NOK. Strony wypracowały ugodę, na mocy której Unihouse wykona prace naprawcze, zaś Inwestor zapłaci za te prace 1 900 tys. NOK. Dokument ugody został podpisany przez strony. Trwają prace naprawcze, które zakończą się do lata 2021.

"Kontrast" Krzysztof Koc. W lutym 2020 r. do Sądu wpłynął pozew od inwestora o zapłatę 461 tys. zł. Roszczenie dotyczy zapłaty kary umownej za opóźnienie w wykonaniu inwestycji. Nastąpiła wymiana pism procesowych między stronami sporu. Przeprowadzone zostały rozprawy w dniu 29.06.2020 r. oraz 14.07.2020 r. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, która została sporządzona (korzystna dla UNIBEP SA). Na rozprawie w dniu 30.12.2020 r. został przesłuchany biegły sądowy, a następnie Strony zadeklarowały gotowość zawarcia ugody polegającej na zapłacie przez UNIBEP SA na rzecz K. Koca kwoty 5 tys. zł oraz zrzeczeniem się przez K. Koca dalszych roszczeń wobec UNIBEP SA objętych pozewem. Ugoda została zawarta, obecnie oczekujemy na jej uprawomocnienie.

Deven sp. z o.o. Sp.k. 20 stycznia 2020 r. został wydany nakaz zapłaty obciążający solidarnie Unibep SA oraz Klimar Plus Sp. z o.o. kwotą 554 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia. Pierwsza rozprawa odbyła się w dniu 1 grudnia 2020, przesłuchano część świadków. Pozostali świadkowie będą przesłuchiwać pisemnie. Sąd zobowiązał strony do podjęcia próby ugodowej. Strony uzgodniły spotkanie. Kolejna rozprawa wyznaczona na lipiec 2021.

Opiewające na kwoty 498 tys. zł (budowa Żoliborz Artystyczny) oraz 661 tys. zł (budowa Rondo Wiatraczna) powództwa firm **Rafbud Konstrukcje Sp. z o.o. Sp.k.** i **Rafbud Konstrukcje Sp. z o.o.** dotyczą kwot wynagrodzenia potrąconych z karami umownymi nałożonymi za opóźnienia w wykonaniu umów. We wszystkich sprawach Unibep SA złożył sprzeciw i oczekuje na wyznaczenie kolejnych terminów rozprawy.

Roszczenie na kwotę 955 tys. zł dotyczące zadośćuczynienia, odszkodowania, zwrotu kosztów leczenia, opieki, stałej renty, odsetek związanych z wypadkiem dnia 16 listopada 2017 r. na budowie w Heimdal w Norwegii **pracownika Unihouse SA**, który został przygnieciony przez moduł w trakcie montażu modułów. Pracownik doznał poważnych obrażeń ciała zagrażających jego życiu. Dnia 29 lipca 2020 r. doręczony został pozew poszkodowanego przeciwko AXA Ubezpieczenia TUIR SA, Unibep SA oraz Unihouse SA. Wszystkie trzy podmioty zostały pozwane in solidum.

Do dnia publikacji sprawozdania odbyły się trzy rozprawy na których zostali przesłuchani świadkowie. Sąd Okręgowy zobowiązał wszystkich pozwanych solidarnie do wypłaty na rzecz powoda comiesięcznej kwoty w wysokości 2,7 tys. zł. Termin kolejnej rozprawy nie został wyznaczony. Aktualnie czekamy na wydanie opinii przez biegłych lekarzy sądowych.

Żądanie inwestora LC Corp. W dniu 22 października 2015r. wpłynął pozew o zapłatę 1 249 tys. zł wniesiony przez **LC Corp Invest XV Sp. z o.o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa** z tytułu usterek występujących na obiekcie zrealizowanym przez Unibep SA przy ul. Powstańców 33 w Żąbkach. Unibep SA nie uznaje roszczenia. Sąd jest na etapie przesłuchiwania świadków obu stron, następnie zostaną powołani biegli. Rozprawa pierwotnie zaplanowana na 2 lipca 2019 r. była odraczana najpierw na marzec 2020 r., po czym została odroczone bez terminu.

Opiewające na kwotę 70 tys. EUR powództwo **Pawła Kardasa** przeciwko Unibep SA zostało złożone do Sądu dnia 18 grudnia 2019 r. Spółka została pozwana z tytułu roszczeń wynikających z faktury końcowej za wykonanie prac wykończeniowych na kontrakcie Bad Oeynhausien. Unibep SA stoi na stanowisku, że prace zostały wykonane niezgodnie z techniką i są wadliwe. Ponadto dokonano zatrzymań kar umownych za opóźnienie w pracach, co z kolei uniemożliwiło terminowe oddanie budynku. Strona powodowa kwestionuje zasadność potrąceń i domaga się wypłaty pełnej kwoty wraz z odsetkami. Sprawa jest na etapie pisemnego postępowania przygotowawczego.

Sprawy odszkodowawcze dotyczące **wypadków śmiertelnych** na budowie **Plaza w Suwałkach** (budowa była prowadzona w Konsorcjum Unibep SA -51% oraz Mostostal Białystok -49%). Sprawa jest na etapie uzupełniających opinii biegłych z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy. Termin kolejnej rozprawy nie został wyznaczony. Ze względu na posiadane ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów UNIBEP SA

Sprawy z powództwa Unibep SA

W dniu 12 października 2018 roku **Konsorcjum UNIBEP SA i Most sp. z o.o.** złożyło w Sądzie Okręgowym w Białymstoku I Wydziale Cywilnym pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty 8 286 tys. zł z tytułu kary umownej w związku z odstąpieniem od umowy oraz kwoty 23 243 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Sprawę przekazano do Wydziału Gospodarczego. Na pierwszych dwóch rozprawach, które odbyły się w dniach 24-25 czerwca 2019 r. oraz 25-27 września 2019 r. zostali przesłuchani świadkowie. W dniu 6 listopada 2019 r. powództwo zostało rozszerzone o kwotę 4 807 tys. zł z tytułu roszczeń wynikających z rozliczenia końcowego kontraktu. Pozwany złożył odpowiedź na rozszerzenie powództwa, Sąd wyznaczył Powodowi termin do 29 maja 2020 r. na złożenie repliki na odpowiedź Pozwanego. Replikę złożono. W dalszym toku postępowania sądowego zostaną przesłuchani kolejni świadkowie i rozpoznane wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Dnia 31 grudnia 2020 r. złożono rozszerzenie powództwa przez UNIBEP SA o wyłączenie z gwarancji PZU kwotę 8 286 426,00 zł. Sąd zobowiązał PZDW do złożenia odpowiedzi na rozszerzenie powództwa w terminie 3 miesięcy od daty doręczenia tego pisma. Odpowiedź na rozszerzenie powództwa PZDW złożyło w dniu 9 kwietnia 2021 r.

W połowie listopada 2018 roku Spółce został doręczony pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich przeciwko Konsorcjum, złożony w dniu 1 października 2018 r. w Sądzie Okręgowym w Białymstoku, o zapłatę kary umownej w kwocie ok. 8 286 tys. zł. z tytułu odstąpienia od umowy. W dniu 14 sierpnia 2020 r. PZDW złożył do właściwego sądu pismo procesowe (doręczone pełnomocnikowi konsorcjum w dniu 26 listopada 2020 r.) stanowiące rozszerzenie powyższego powództwa o żądanie zasądzenia na rzecz Zamawiającego odszkodowania uzupełniającego przewyższającego, zdaniem Zamawiającego, wartość w/w kary umownej, tj. kwoty ok. 104 mln zł. Tym samym łączna wartość powyższych roszczeń Zamawiającego wynosi aktualnie ok. 112,3 mln zł. Jak wskazano w w/w piśmie procesowym, odszkodowanie uzupełniające zostało obliczone przez

Zamawiającego jako różnica między wysokością wynagrodzenia brutto Konsorcjum z tytułu realizacji Umowy, a wysokością wynagrodzenia brutto wynikającego z umowy zawartej przez Zamawiającego z wykonawcą kontynuującym realizację Inwestycji oraz z pomniejszeniem o kwotę kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy. Żądanie zapłaty odszkodowania uzupełniającego stanowi kontynuację roszczeń Zamawiającego w stosunku do Konsorcjum wywodzonych z tytułu odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego.

Złożyliśmy odpowiedź na rozszerzenie powództwa PZDW w dniu 1 marca 2021r.

O zasadności odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego oraz wynikłych stąd roszczeń rozstrzygnie Sąd, przy czym Konsorcjum niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonało skutecznego odstąpienia od Umowy, wobec czego wszelkie roszczenia wywodzone przez Zamawiającego nie mają podstaw prawnych. Konsorcjum podtrzymuje stanowisko, iż analogicznie jak roszczenie Zamawiającego o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy, tak również powyższe roszczenie Zamawiającego o odszkodowanie uzupełniające jest w całości bezzasadne.

Podsumowując, obecnie pomiędzy stronami toczy się spór sądowy, w ramach którego do łącznego rozpoznania połączony zostały sprawy o zapłatę z powództwa Konsorcjum na łączną kwotę ok. 44,6 mln zł, z powództwem Zamawiającego o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy w wysokości ok. 8,3 mln zł oraz odszkodowania uzupełniającego w wysokości ok. 104 mln zł, tj. w zakresie kwoty łącznej ok. 112,3 mln zł plus odsetki.

Spółka w pełnej rozciągłości kwestionuje szkodę, którą miałby doznać Zamawiający, zarówno co do zasady, jak też co do wysokości. Emitent niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonał skutecznego odstąpienia od Umowy, wobec czego wszelkie roszczenia wywodzone przez Zamawiającego nie mają podstaw prawnych. Spółka podtrzymuje, iż opisane powyżej okoliczności pozwalają w dalszym ciągu uznawać przedmiotowy spór za neutralny dla bieżących wyników Grupy Kapitałowej Unibep. Emitent zastrzega jednocześnie, iż aspekt ten będzie poddawany wnikliwym analizom w szczególności w związku z czynnościami rewizji finansowej realizowanymi na potrzeby przygotowania sprawozdań finansowych.

29 marca 2019 r. **Konsorcjum UNIBEP SA i PORR SA** złożyło pozew przeciwko **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** o zapłatę kwoty 16 926 tys. złotych łącznie (w tym Unibep SA 5 078 tys. zł) z tytułu dodatkowych robót na Inwestycji Przebudowa drogi krajowej S8. W dniu 26 kwietnia 2019 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego Pozwany złożył sprzeciw. Po wymianie pism procesowych, wyznaczono termin pierwszej rozprawy na 9 kwietnia 2021 r. Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Warszawie Sąd przesłuchał część świadków. Sąd uwzględnił nasz wniosek dowodowy i zobowiązał GDDKiA do złożenia do akt odpowiednich dokumentów (pism wewnętrznych od Inżyniera dotyczących rozbiórki kostki, których wykonawca nie posiadał) Sąd wyznaczył kolejną rozprawę na dzień 16 lipca 2021 r. na której zostaną przesłuchani pozostali świadkowie.

Powództwo przeciw **Gminie Łapy**. UNIBEP SA w dniu 12.07.2018 r. złożyło w Sądzie Okręgowym w Białymstoku VII Wydziale Gospodarczym pozew o zapłatę kwoty 2 134 tys. zł (w tym 957 tys. zł z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy i 1 177 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji). Pozwany złożył odpowiedź na pozew, którą doręczono 08.08.2018 r. Sprawę skierowano do mediacji (bez skutku w postaci ugody). W dniu 10.04.2019 r. odbyła się rozprawa, na której Gmina Łapy poinformowała o złożeniu dzień wcześniej pozwu wzajemnego (kara umowna za odstąpienie 957 tys. zł, kara umowna za nieterminowe płatności podwykonawcom 957 tys. zł i roszczenie odszkodowawcze 1.454 tys. zł). Pozew wzajemny został nam doręczony 28.08.2019 r. - została złożona odpowiedź na pozew. Sąd ponownie skierował sprawę do mediacji - strony podjęły ponownie bezskuteczne rozmowy ugodowe. Odbyły się trzy rozprawy. Wydano postanowienie w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego. Czekamy na decyzję sądu o wyborze biegłego, któremu zostanie zlecone sporządzenie opinii.

Powództwo przeciwko spółce **Atelier Żoliborz Sp. z o. o.**, o zapłatę kwoty 2 174 tys. zł. Należność obejmuje roszczenie o zwrot kaucji gwarancyjnej zatrzymanej na okoliczność należytego wykonania umowy w okresie gwarancji. W dniu 03.08.2020 r. przeprowadzone zostało posiedzenie przygotowawcze, w trakcie którego ustalono przebieg postępowania dowodowego. Na rozprawie w dniu 07.12.2020 r. Sąd określił Atelier Żoliborz sp. z o.o. ostateczny termin na złożenie wniosków dowodowych dotyczących istoty sporu, po którego bezskutecznym upływie Sąd wyda wyrok na posiedzeniu niejawnym. W dniu 20.01.2021 r. Sąd wystąpił ww. wezwanie. Trwa oczekiwanie na wydanie wyroku w sprawie.

W dniu 16 czerwca 2020 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko **Sjusjøen Prima Utvikling AS** o zapłatę łącznej kwoty 8 599 tys. NOK wraz z odsetkami za wykonane roboty dodatkowe oraz obciążenia z tytułu kosztów operacyjnych na inwestycji Sjusjoen the View. Obecnie czekamy na wyznaczenie terminu rozprawy.

Inwestor, **Aureus Residenzbau GmbH**, zatrzymał część zapłaty wynagrodzenia Unibep SA za wykonanie kontraktu Krefeld. 27 sierpnia 2020 r. odbyła się kolejna rozprawa. Sąd zasądził dla Unibep SA kwotę 218 tys. EUR plus odsetki. Inwestor wniósł apelację. Unibep przyłączył się do tej apelacji.

W dniu 27 kwietnia 2020 r. **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 i rozbudowy drogi wojewódzkiej numer 645 na odcinku Nowogród – Łomża wraz z obejściem miejscowości Stare Kupiski. 14 lipca 2020 r. Konsorcjum otrzymało odpis odpowiedzi na pozew wraz ze zobowiązaniem Sądu do wypowiedzenia się w zakresie możliwości przeprowadzenia mediacji w sprawie. Został wyznaczony mediator Odbyło się pierwsze spotkanie mediacyjne na którym strony postanowiły, że Pozwany raz jeszcze dokładnie i szczegółowo przeanalizuje wszystkie roszczenia i żądania Powoda do końca kwietnia 2021 r.

Inwestor **Standkanten Pluss II KS** wstrzymał płatność ostatniej faktury wystawionej w ramach projektu budowlanego Strandkanten w Tromso. Inwestor nie kwestionuje wysokości faktury, kwota jest wstrzymywana jako zabezpieczenie roszczeń z tytułu wad zgłaszanych przez wspólnotę mieszkańców. Unibep SA w ramach zawartego z Inwestorem porozumienia od maja 2019 roku usuwa zgłoszone usterki, zaś zakończenie prac planowane jest na wiosnę 2021 r. Strony przedłużyły termin na dochodzenie roszczeń do 1 czerwca 2021 r. W pierwszych dniach grudnia 2020 r. sprawa została skierowana do kancelarii prawnej w celu podjęcia próby polubownego zamknięcia sporu.

„MS-BUD” Maciej Senktas. Unibep SA dochodzi od pozwanego zapłaty 281 tys. zł tytułem kary umownej w związku z nieusunięciem zgłoszonych usterek w wyznaczonym terminie w okresie obowiązywania gwarancji jakości. W dniu 05.10.2020 r. odbyła się rozprawa, przesłuchano świadka zawnioskowanego przez Powoda. Z powodu nie stawienia się pozwanego i nieodbierania korespondencji sądowej, Sąd w dniu 19.10.2020 wydał wyrok zaoczny zasądzający dochodzoną kwotę. W dniu 2 grudnia 2020 r. wyrok został zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Został złożony wniosek o wszczęcie egzekucji. Komornik Sądowy podjął czynności w celu wyegzekwowania wierzytelności.

Sprawa z powództwa Unibep SA przeciwko **Witraż Sp. z o.o.** o zapłatę kwoty 408 tys. zł rozpoznawana przez Sąd Okręgowy w Białymstoku. Przedmiotem sprawy jest roszczenie odszkodowawcze z tytułu wad stolarki okiennej na kontrakcie Kjeller Gard. Witraż wnosi o oddalenie powództwa. Roszczenie skierowano do Witraż jako roszczenie regresowe, po tym jak inwestor na projekcie Kjeller Grad wystąpił z analogicznym roszczeniem do Unihouse SA. Ostatecznie, w norweskiej sprawie sądowej z inwestorem i wspólnotą została zawarta ugoda sądowa, na podstawie, której Unihouse zobowiązał się wymienić stolarkę okienną w tych mieszkaniach, które zostaną wskazane przez norweskich rzeczoznawców po oględzinach. W trakcie postępowania sądowego przed polskim sądem problematyczny okazał się brak dokumentacji potwierdzającej parametry dostarczonej stolarki. Witraż nigdy takiej dokumentacji nie dostarczył. W związku z czym nie udało się znaleźć biegłego, który mógłby podjąć się sporządzenia opinii nt. przyczyn powstania wad w stolarce okiennej. Rozprawa z 24 września 2020 r. została odroczonej w celu podjęcia próby ugodowej. Na spotkaniu stron ustalano, że strony podejmą współpracę w zakresie dostawy stolarki, na którą Unihouse SA otrzyma rabat, który zrekompensuje poniesione przez Spółkę koszty. Projekt ugody i umowy współpracy są w trakcie opracowywania.

Sprawy z powództwa Unibep SA oraz Budrex Sp. z o. o.

W dniu 20.08.2019 r. złożono w SO w B-stoku pozew o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł za dodatkowe koszty na inwestycji **Łapy Markowszczyzna**, w tym: na rzecz Budrex sp. z o.o. - kwota 1 086 tys. zł i na rzecz Unibep – kwota 3 658 tys. zł. W/w kwoty dotyczą nieprzewidzianych kosztów, tj.: z tytułu wykonania robót dodatkowych związanych m.in. ze zmianą technologii prowadzonych prac – 1 051 tys. zł poniesionych przez Budrex sp. z o.o.; za zwiększone koszty transportu kruszyw na terenie Inwestycji spowodowane objazdem - 3.658 tys. zł poniesionych przez Unibep oraz 36 tys. zł poniesionych przez Budrex sp. z o.o. Postanowieniem z 06.03.2020 r. dopuszczono dowód z opinii instytutu. Instytut przedstawił w sprawie opinię, w której uznał za zasadne koszty poniesione przez Budrex sp. z o.o. na kwotę 207 tys. zł a w przypadku Unibep SA na kwotę 1 995 zł. Pomimo stwierdzenia zasadności roszczeń, Instytut zwrócił uwagę, iż w jego ocenie wysokość poniesionych kosztów nie została udowodniona w sprawie. Z uwagi na to, że opinia jest wysoce niejednoznaczna i nie przesądza o zasadności lub braku zasadności roszczeń, przygotowane zostały zastrzeżenia do tejże opinii. 29 września 2020 r. doręczono opinię uzupełniającą na zastrzeżenia złożone przez Pozwanego. Złożono zarzuty do opinii i zażalenie na koszty przyznane Instytutowi za jej sporządzenie (zażalenie nie zostało przez Sąd uwzględnione). Obecnie oczekujemy na informację o wpływie opinii do Sądu.

6.40.2. Gwarancje

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
OTRZYMANE GWARANCJE	15 887 529,85	91 845 301,24
Od jednostek powiązanych	-	274 009,21
Od pozostałych jednostek	15 887 529,85	91 571 292,03
UDZIELONE GWARANCJE	390 728 165,89	351 704 939,23
Na rzecz jednostek powiązanych	10 560 000,00	10 368 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	380 168 165,89	341 336 939,23

W 2020 r. udzielono gwarancji na kwotę 165 156 931,52 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 5 001 346,39 zł.

6.41. Wpływ epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność UNIBEP SA

Informacja na temat możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Unibep SA została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za rok 2020– pkt 6.40.

6.42. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zamknięcie dotychczasowego oraz ustanowienie nowego Programu Emisji Obligacji

W dniu 3 marca 2021r. Zarząd UNIBEP SA podjął uchwałę w sprawie: i) zamknięcia dotychczasowego Programu Emisji Obligacji (przyjętego uchwałą Zarządu Spółki z dnia 17 stycznia 2019 roku w sprawie ustanowienia Programu Emisji Obligacji oraz uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z tego samego dnia w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji), w ramach którego, zgodnie z treścią raportu bieżącego nr 11/2019, zostało wyemitowanych łącznie 340 000 obligacji serii F o wartości nominalnej 100 zł każda i łącznej wartości nominalnej emisji wynoszącej 34 mln zł, których wykup nastąpi w dniu 15 lutego 2022 r. oraz ii) ustanowienia nowego Programu Emisji Obligacji. (RB 13/2021)

W dniu 29 marca 2021r. Zarząd Spółki, po przeprowadzeniu redukcji, powziął uchwałę o warunkowym przydziale inwestorom obligacji serii G w liczbie 500 000 szt. po cenie emisyjnej równej jej wartości nominalnej wynoszącej 100 zł, pod warunkiem opłacenia przez nich obligacji nie później niż w dniu 31 marca 2021r.

W dniu 29 marca 2021r. Emitent nabył 28.877 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii E o łącznej wartości nominalnej 2 887 700,00 mln zł celem ich umorzenia. (RB 19/2021)

W dniu 31 marca 2021r. Zarząd Unibep SA poinformował o opłaceniu 500 000 szt. obligacji, a tym samym o emisji obligacji serii G z dniem 31 marca 2021r. (RB 20/2021).

Informacja o innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP za rok 2020– pkt 6.5.

6.43. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	stan na dzień 31.12.2020	stan na dzień 31.12.2019 przekształcone
Pracownicy umysłowi	583	584
Pracownicy fizyczni	227	238
RAZEM	810	822

6.44. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza UNIBEP SA w dniu 04.07.2019 dokonała wyboru Deloitte Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 22 do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych na lata 2019-2021.

Zawarta w dniu 26.07.2019 r. umowa na przegląd i badanie sprawozdań jednostkowego i skonsolidowanego określa coroczne wynagrodzenie w wysokości 292 000 zł rocznie plus koszty dodatkowe.

W dniu 21.01.2019 zawarto umowę na badanie sprawozdania finansowego działalności UNIBEP SA na rynku norweskim zgodnie ze standardami norweskimi z Deloitte AS Dronning Eufemias gate 14, NO-0103 Oslo na wartość 90 000 NOK plus koszty dodatkowe.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2019 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 15 czerwca 2020 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA. Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 19.04.2021 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołębicki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

Adam Poliński

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska



Kontakt:

UNIBEP SA, 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19
telefon: (48 85) 731 80 00, fax: (48 85) 730 68 68

www.unibep.pl