



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

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi  
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

**GRUPA UNIBEP**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

|  | Nota    | stan na dzień<br>31.12.2020 | stan na dzień<br>31.12.2019<br>przekształcone* | stan na dzień<br>01.01.2019<br>przekształcone* |
|--|---------|-----------------------------|--|--|
| <b>AKTYWA</b>  |         |                             |  |  |
| <b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>  |         |                             |  |  |
| Środki trwałe razem  | 6.1     | 128 406 693,56              | 117 655 186,83                                 | 93 915 469,42                                  |
| Wartości niematerialne   | 6.2     | 24 566 086,15               | 25 154 700,57                                  | 27 093 793,66                                  |
| Nieruchomość inwestycyjna  | 6.3     | 3 903 062,25                | -  | -  |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe                                       | 6.8     | 4 713 073,61                | 3 084 957,76                                   | 2 767 825,04                                   |
| Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności   | 6.30    | 11 221 015,49               | 24 627 212,38                                  | 3 991 406,13                                   |
| Kaucje z tytułu umów z klientami   | 6.18    | 25 776 324,20               | 34 094 667,36                                  | 46 764 782,59                                  |
| Pożyczki udzielone   | 6.9     | 52 608 562,76               | 46 089 973,96                                  | 31 840 908,17                                  |
| Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych  |         | -                           | 31 677,61                                      | 1 687 696,44                                   |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 6.16    | 43 209 104,00               | 38 015 967,00                                  | 37 604 627,00                                  |
| <b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>  |         | <b>294 403 922,02</b>       | <b>288 754 343,47</b>                          | <b>245 666 508,45</b>                          |
| <b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>   |         |                             |  |  |
| Zapasy   | 6.6     | 306 576 324,19              | 333 383 452,02                                 | 277 453 137,32                                 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe                                 | 6.4,6.8 | 251 455 623,11              | 217 508 670,92                                 | 255 217 592,63                                 |
| Kaucje z tytułu umów z klientami   | 6.18    | 17 955 748,02               | 23 062 098,81                                  | 42 120 139,91                                  |
| Aktywa kontraktowe   | 6.17    | 90 947 732,76               | 124 445 233,95                                 | 104 817 928,21                                 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego  |         | 887 677,41                  | 2 507 262,12                                   | 16 005 469,79                                  |
| Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych  |         | -                           | 628 233,31                                     | 2 088 793,69                                   |
| Pożyczki udzielone   | 6.9     | 1 031 127,40                | 502 007,98                                     | 2 115 242,98                                   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 6.7     | 264 064 942,76              | 178 478 167,48                                 | 56 222 886,06                                  |
| <b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>                        |         | <b>932 919 175,65</b>       | <b>880 515 126,59</b>                          | <b>756 041 190,59</b>                          |
| Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom |         | -                           | -  | -  |
| <b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>   |         | <b>932 919 175,65</b>       | <b>880 515 126,59</b>                          | <b>756 041 190,59</b>                          |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>  |         | <b>1 227 323 097,67</b>     | <b>1 169 269 470,06</b>                        | <b>1 001 707 699,04</b>                        |

\*nota nr. 1.5 i 6.31

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

|  | Nota          | stan na dzień<br>31.12.2020 | stan na dzień<br>31.12.2019<br>przekształcone* | stan na dzień<br>01.01.2019<br>przekształcone* |
|--|---------------|-----------------------------|--|--|
| <b>PASYWA</b>  |               |                             |  |  |
| <b>Kapitał własny</b>  |               |                             |  |  |
| 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                                  | 60 905 278,22                                  |
| Pozostałe kapitały rezerwowe   | 6.10          | -10 119 154,10              | 490 728,54                                     | 146 173 560,19                                 |
| Zyski (straty) zatrzymane  | 6.10          | 220 200 701,00              | 203 910 905,39                                 | 47 551 759,84                                  |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>                      |               | <b>275 742 371,32</b>       | <b>270 062 458,35</b>                          | <b>258 137 661,65</b>                          |
| Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli   |               | 54 993 510,55               | 55 067 736,03                                  | 54 989 518,85                                  |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>   |               | <b>330 735 881,87</b>       | <b>325 130 194,38</b>                          | <b>313 127 180,50</b>                          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   |               |                             |  |  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe                   | 6.19          | 814 835,80                  | 897 309,84                                     | 608 721,46                                     |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe                               | 6.12          | 69 812 678,12               | 77 363 633,33                                  | 60 383 815,16                                  |
| Zobowiązania leasingowe długoterminowe   | 6.12          | 25 681 799,54               | 25 619 779,07                                  | 7 568 258,97                                   |
| Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe                     | 6.12          | 3 063 900,31                | -  | -  |
| Rezerwy długoterminowe   | 6.14          | 40 351 181,21               | 32 853 231,66                                  | 30 891 161,21                                  |
| Kaucje z tytułu umów z klientami   | 6.18          | 54 230 216,60               | 50 229 933,78                                  | 48 744 915,67                                  |
| Rezerwy z tytułu podatku odroczonego   | 6.16          | 10 033 634,00               | 5 070 980,00                                   | 1 795 620,00                                   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>   |               | <b>203 988 245,58</b>       | <b>192 034 867,68</b>                          | <b>149 992 492,47</b>                          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |               |                             |  |  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe             | 6.15,<br>6.19 | 261 272 980,21              | 250 997 987,51                                 | 231 189 846,27                                 |
| Zobowiązania kontraktowe   | 6.17          | 152 490 593,73              | 168 451 363,36                                 | 90 388 906,89                                  |
| Kaucje z tytułu umów z klientami   | 6.18          | 49 462 462,15               | 47 478 892,87                                  | 46 953 614,22                                  |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe                              | 6.12          | 36 269 553,16               | 18 186 534,46                                  | 47 384 158,69                                  |
| Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe  | 6.12          | 27 783 931,69               | 27 323 786,71                                  | 4 039 995,11                                   |
| Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych                                    | 6.12          | 9 948 708,90                | -  | 45 962,27                                      |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego  |               | 5 879 462,53                | 4 854 104,81                                   | 826 681,12                                     |
| Rezerwy krótkoterminowe  | 6.14          | 149 491 277,85              | 134 811 738,28                                 | 117 758 861,50                                 |
| <b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b> |               | <b>692 598 970,22</b>       | <b>652 104 408,00</b>                          | <b>538 588 026,07</b>                          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>  |               | <b>692 598 970,22</b>       | <b>652 104 408,00</b>                          | <b>538 588 026,07</b>                          |
| <b>Zobowiązania ogółem</b>   |               | <b>896 587 215,80</b>       | <b>844 139 275,68</b>                          | <b>688 580 518,54</b>                          |
| <b>PASYWA RAZEM</b>  |               | <b>1 227 323 097,67</b>     | <b>1 169 269 470,06</b>                        | <b>1 001 707 699,04</b>                        |

\*nota nr. 1.5 i 6.31

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

|   | Nota        | 01.01-31.12.2020        | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone* |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------------------|
| <b>Działalność operacyjna</b>   |             |                         |                                     |
| <b>Przychody z umów z klientami</b>   | <b>6.21</b> | <b>1 682 336 959,67</b> | <b>1 661 974 207,17</b>             |
| <b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>                                       |             | <b>1 543 609 517,21</b> | <b>1 533 792 991,86</b>             |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>  |             | <b>138 727 442,46</b>   | <b>128 181 215,31</b>               |
| Koszty sprzedaży  | 6.20        | 14 830 000,75           | 8 473 235,00                        |
| Koszty zarządu  | 6.20        | 56 453 705,70           | 54 130 848,12                       |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 6.23        | 7 267 205,86            | 7 149 056,66                        |
| Pozostałe koszty operacyjne   | 6.23        | 14 918 599,75           | 21 831 879,91                       |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>   |             | <b>59 792 342,12</b>    | <b>50 894 308,94</b>                |
| Przychody finansowe   | 6.24        | 6 817 041,49            | 4 532 438,67                        |
| Koszty finansowe  | 6.24        | 14 493 699,90           | 12 478 449,53                       |
| Oczekiwane straty kredytowe   | 6.24        | 13 053 573,78           | 12 314 785,61                       |
| Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | 6.30        | 15 541 687,72           | 7 138 007,81                        |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>   |             | <b>54 603 797,65</b>    | <b>37 771 520,28</b>                |
| Podatek dochodowy   | 6.16        | 17 451 165,57           | 8 787 951,70                        |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>   |             | <b>37 152 632,08</b>    | <b>28 983 568,58</b>                |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>   |             | <b>-</b>                | <b>-</b>                            |
| <b>Zysk (strata) netto</b>  |             | <b>37 152 632,08</b>    | <b>28 983 568,58</b>                |
| z tego przypadający:  |             |                         |                                     |
| akcjonariuszom jednostki dominującej  |             | 37 226 857,56           | 28 920 801,47                       |
| udziałom niesprawnym kontroli   |             | -74 225,48              | 62 767,11                           |

**Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:**

|  |      |      |
|--|------|------|
| Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej | 1,17 | 0,86 |
| Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej   | -    | -    |

**Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą**

1,17 0,86

**Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:**

|  |      |      |
|--|------|------|
| Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej | 1,17 | 0,86 |
| Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej   | -    | -    |

**Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą**

1,17 0,86

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

|  | 01.01-31.12.2020      | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone* |
|--|-----------------------|-------------------------------------|
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>  | <b>37 152 632,08</b>  | <b>28 983 568,58</b>                |
| <b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b> | <b>-12 986 757,64</b> | <b>-3 121 292,29</b>                |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą   | -                     | 3 936,57                            |
| Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych                    | -12 986 757,64        | -3 125 228,86                       |
| <b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:</b>                                | <b>-111 863,00</b>    | <b>-439 463,00</b>                  |
| Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń   | -111 863,00           | -439 463,00                         |
| <b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>   | <b>-13 098 620,64</b> | <b>-3 560 755,29</b>                |
| Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach                    | -2 467 484,00         | -593 793,00                         |
| Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach                    | -21 254,00            | -83 497,00                          |
| <b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>  | <b>-10 609 882,64</b> | <b>-2 883 465,29</b>                |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>  | <b>26 542 749,44</b>  | <b>26 100 103,29</b>                |
| z tego przypadający:   |                       |                                     |
| akcjonariuszom jednostki dominującej   | 26 616 974,92         | 26 037 336,18                       |
| udziałom niesprawnym kontroli  | -74 225,48            | 62 767,11                           |

\*nota nr. 1.5 i 6.31

## SKONSOLIDOWANE 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 przypadający właścicielom jednostki dominującej | Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli | Kapitał własny razem  |
|--|---------------------|------------------------------|--|-----------------------|--|---|-----------------------|
| <b>Stan na 31 GRUDZIEŃ 2019 r.</b>                                   | <b>3 507 063,40</b> | <b>490 728,54</b>            | <b>62 153 761,02</b>                               | <b>204 686 597,87</b> | <b>270 838 150,83</b>  | <b>5 890 206,14</b>                           | <b>276 728 356,97</b> |
| korekta błęd   | -                   | -                            | -  | -775 692,48           | -775 692,48  | 49 177 529,89                                 | <b>48 401 837,41</b>  |
| <b>Stan na 01 STYCZEŃ 2020 r.</b>                                    | <b>3 507 063,40</b> | <b>490 728,54</b>            | <b>62 153 761,02</b>                               | <b>203 910 905,39</b> | <b>270 062 458,35</b>  | <b>55 067 736,03</b>                          | <b>325 130 194,38</b> |
| Zwiększenie (zmniejszenie) wskutek wyasygnowania zysków zatrzymanych | -                   | -                            | -  | -                     | -  | -   | -                     |
| Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli                    | -                   | -                            | -  | -7 087 561,95         | -7 087 561,95  | -   | <b>-7 087 561,95</b>  |
| Zakup udziałów/akcji własnych  | -                   | -                            | -  | -13 849 500,00        | -13 849 500,00   | -   | <b>-13 849 500,00</b> |
| Zysk (strata)  | -                   | -                            | -  | 37 226 857,56         | 37 226 857,56  | -   | <b>37 226 857,56</b>  |
| Inne skumulowane całkowite dochody                                   | -                   | -10 609 882,64               | -  | -                     | -10 609 882,64   | -   | <b>-10 609 882,64</b> |
| <b>Całkowite dochody</b>   | <b>-</b>            | <b>-10 609 882,64</b>        | <b>-</b>   | <b>37 226 857,56</b>  | <b>26 616 974,92</b>   | <b>-74 225,48</b>                             | <b>26 542 749,44</b>  |
| <b>Zmiany w kapitale własnym</b>                                     | <b>-</b>            | <b>-10 609 882,64</b>        | <b>-</b>   | <b>16 289 795,61</b>  | <b>5 679 912,97</b>  | <b>-74 225,48</b>                             | <b>5 605 687,49</b>   |
| <b>Stan na 31 GRUDZIEŃ 2020 r.</b>                                   | <b>3 507 063,40</b> | <b>-10 119 154,10</b>        | <b>62 153 761,02</b>                               | <b>220 200 701,00</b> | <b>275 742 371,32</b>  | <b>54 993 510,55</b>                          | <b>330 735 881,87</b> |

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 przypadający właścicielom jednostki dominującej | Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli | Kapitał własny razem  |
|--|---------------------|------------------------------|--|-----------------------|--|---|-----------------------|
| <b>Stan na 31 GRUDZIEŃ 2018 r.</b>                                   | <b>3 507 063,40</b> | <b>3 374 193,83</b>          | <b>62 153 761,02</b>                               | <b>189 471 444,36</b> | <b>258 506 462,61</b>  | <b>5 149 261,58</b>                           | <b>263 655 724,19</b> |
| Korekta błęd   | -                   | -                            | -  | -368 800,96           | -368 800,96  | 49 840 257,27                                 | <b>49 471 456,31</b>  |
| <b>Stan na 01 STYCZEŃ 2019 r.</b>                                    | <b>3 507 063,40</b> | <b>3 374 193,83</b>          | <b>62 153 761,02</b>                               | <b>189 102 643,40</b> | <b>258 137 661,65</b>  | <b>54 989 518,85</b>                          | <b>313 127 180,50</b> |
| Zwiększenie (zmniejszenie) wskutek wyasygnowania zysków zatrzymanych | -                   | -                            | -  | -                     | -  | 15 450,07                                     | <b>15 450,07</b>      |
| Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli                    | -                   | -                            | -  | -7 275 539,48         | -7 275 539,48  | -   | <b>-7 275 539,48</b>  |
| Zakup udziałów/akcji własnych  | -                   | -                            | -  | -6 837 000,00         | -6 837 000,00  | -   | <b>-6 837 000,00</b>  |
| Zysk (strata)  | -                   | -                            | -  | 28 920 801,47         | 28 920 801,47  | 62 767,11                                     | <b>28 983 568,58</b>  |
| Inne skumulowane całkowite dochody                                   | -                   | -2 883 465,29                | -  | -                     | -2 883 465,29  | -   | <b>-2 883 465,29</b>  |
| <b>Całkowite dochody</b>   | <b>-</b>            | <b>-2 883 465,29</b>         | <b>-</b>   | <b>28 920 801,47</b>  | <b>26 037 336,18</b>   | <b>62 767,11</b>                              | <b>26 100 103,29</b>  |
| <b>Zmiany w kapitale własnym</b>                                     | <b>-</b>            | <b>-2 883 465,29</b>         | <b>-</b>   | <b>14 808 261,99</b>  | <b>11 924 796,70</b>   | <b>78 217,18</b>                              | <b>12 003 013,88</b>  |
| <b>Stan na 31 GRUDZIEŃ 2019 r.</b>                                   | <b>3 507 063,40</b> | <b>490 728,54</b>            | <b>62 153 761,02</b>                               | <b>203 910 905,39</b> | <b>270 062 458,35</b>  | <b>55 067 736,03</b>                          | <b>325 130 194,38</b> |

\*\*nota nr. 1.5 i 6.31

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

|  | 01.01-31.12.2020      | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone* |
|--|-----------------------|-------------------------------------|
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>                            |                       |                                     |
| I. Zysk (strata) brutto  | 54 603 797,65         | 37 771 520,28                       |
| II. Korekty razem:   | 78 563 370,46         | 127 356 117,86                      |
| 1. Amortyzacja:  | 18 492 354,81         | 15 887 770,63                       |
| 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                      | -312 856,47           | -255 437,29                         |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                       | 3 396 255,11          | 3 879 661,54                        |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                    | -14 758 028,68        | 298 625,88                          |
| 5. Zmiana stanu rezerw   | 22 088 853,12         | 18 677 265,23                       |
| 6. Zmiana stanu zapasów  | 22 167 402,91         | -33 562 760,03                      |
| 7. Zmiana stanu należności   | 11 229 407,00         | 48 731 478,61                       |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych | 16 312 398,94         | 73 920 037,92                       |
| 9. Inne korekty  | -52 416,28            | -220 524,63                         |
| <b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>                               | <b>133 167 168,11</b> | <b>165 127 638,14</b>               |
| 10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony                                       | -11 860 659,10        | 12 292 415,56                       |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                         | <b>121 306 509,01</b> | <b>177 420 053,70</b>               |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>                          |                       |                                     |
| Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych                              | -18 680 495,41        | -4 950 085,09                       |
| Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych               | 1 465 627,37          | 913 292,65                          |
| Wpływy ze sprzedaży inwestycji rozliczanych zgodnie z metodą praw własności      | 7 199 000,00          | 2 056 350,00                        |
| Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności     | -6 650 000,00         | -3 500 000,00                       |
| Odsetki otrzymane  | 2 728 825,55          | 3 148 421,31                        |
| Dywidendy otrzymane  | 14 566 553,31         | 11 202 201,58                       |
| Pożyczki spłacone przez strony trzecie   | 20 918,95             | 1 134 062,81                        |
| Pożyczki udzielone stronom trzecim   | -7 885 845,67         | -21 635 175,89                      |
| Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym  | -210 600,00           | -                                   |
| Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)                             | 104 639,50            | 586 690,08                          |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                       | <b>-7 341 376,40</b>  | <b>-11 044 242,55</b>               |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                             |                       |                                     |
| Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli                                   | 68 408 324,76         | 139 976 325,89                      |
| Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli                                     | -57 307 195,97        | -152 285 760,85                     |
| Nabycie akcji (udziałów) własnych  | -13 849 500,00        | -7 190 000,00                       |
| Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu                                       | -10 839 088,20        | -7 730 046,33                       |
| Zapłacone odsetki  | -7 600 153,91         | -9 421 324,32                       |
| Wypłacone dywidendy  | -7 241 754,95         | -7 515 539,48                       |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                          | <b>-28 429 368,27</b> | <b>-44 166 345,09</b>               |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>     | <b>85 535 764,34</b>  | <b>122 209 466,06</b>               |
| Różnice kursowe  | 51 010,94             | 45 815,36                           |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>                                    | <b>85 586 775,28</b>  | <b>122 255 281,42</b>               |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                                       | <b>178 478 167,48</b> | <b>56 222 886,06</b>                |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>   | <b>264 064 942,76</b> | <b>178 478 167,48</b>               |
| - w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania                                  | 81 522 426,80         | 23 280 006,30                       |

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych są zawarte w nocie 6.28.

\*nota nr. 1.5 i 6.31

# 1. Informacje ogólne

## 1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w roku 2004 w wyniku zawiązania Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością UNIHOUSE, w której 100 % kapitału objęte zostało przez UNIBUD BEP Sp. z o.o. (obecnie UNIBEP SA).

Na dzień 31.12.2020 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment S.A., Budrex Sp. z o.o., UNEX Costruction Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unihouse S.A., Seljedalen AS, Lovsetvegen 4 AS, MP Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o. Sp. k., Unigo Sp. z o.o., UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty), Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A., Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Smart City Sp. z o.o. Sp.k., Monday Development Sp. z o.o., Sokratesa Sp. z o.o., Osiedle Idea Sp. z o.o., Osiedle Marywilska Sp. z o.o., Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k., Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k., Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k., URSA PARK Smart City Sp. z o.o., Sp.k. URSA Skay Smart City Sp. z o.o. Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp.k., Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp.k., Mickiewicza Idea Sp. z o.o. Sp.k., Asset Idea Sp. z o.o. Sp.k., UNII Idea Sp. z o.o. Sp.k., MD Inwestycje Monday Małe Garbary Sp.k., 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.K.

Schemat Grupy UNIBEP zamieszczono w pkt. 2.1.

Zmiany w składzie Grupy UNIBEP w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione są w pkt. 2.1., 6.30. i 6.31.

Spółka Dominująca UNIBEP Spółka Akcyjna zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka figuruje pod numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 543-02-00-365 oraz pod numerem identyfikacji statystycznej REGON 000058100.

Siedziba Spółki UNIBEP SA mieści się w Bielsku Podlaskim, przy ul. 3 Maja 19, Polska.

Adres zarejestrowanego biura jednostki ul. 3 Maja 19, Bielsk Podlaski, Polska.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiła zmiana nazwy Spółki.

Państwo rejestracji: Polska.

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Polska.

Unibep SA nie jest jednostką zależną od innej jednostki, która posiadałaby w niej całościowy lub częściowy udział.

Nie występuje jednostka kontrolująca Unibep SA, w związku z tym Unibep SA jest jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą. Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, budownictwo drogowe, działalność deweloperska oraz działalność produkcyjna i inna.

## 1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane 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 2020 Grupa 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 Grupa 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe z wyjątkiem skonsolidowanego 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej 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 jednostki dominującej i walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

### 1.4. Zmiany MSSF

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

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy 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 Grupy 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 Spółek Grupy wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę 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 Grupy 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

Grupa 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 nocy 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:

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

|   | stan na dzień<br>31.12.2019 po<br>korekcie błędów | zmiana<br>prezentacji | stan na dzień<br>31.12.2019<br>przekształcone | stan na dzień<br>01.01.2019 po<br>korekcie błędów | zmiana<br>prezentacji | stan na dzień<br>01.01.2019<br>przekształcone |
|---|---|-----------------------|---|---|-----------------------|---|
| <b>AKTYWA</b>   |   |                       |   |   |                       |   |
| <b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>   |   |                       |   |   |                       |   |
| Środki trwałe razem   | 117 655 186,83                                    | -                     | 117 655 186,83                                | 93 915 469,42                                     | -                     | 93 915 469,42                                 |
| Wartości niematerialne  | 25 154 700,57                                     | -                     | 25 154 700,57                                 | 27 093 793,66                                     | -                     | 27 093 793,66                                 |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży  | 100,00  | -100,00               | -   | 258 150,00  | -258 150,00           | -   |
| Nieruchomość inwestycyjna   | -   | -                     | -   | -   | -                     | -   |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe  | -   | 3 084 957,76          | 3 084 957,76                                  | -   | 2 767 825,04          | 2 767 825,04                                  |
| Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności  | 24 627 212,38                                     | -                     | 24 627 212,38                                 | 3 991 406,13                                      | -                     | 3 991 406,13                                  |
| Kaucje z tytułu umów z klientami  | 34 094 667,36                                     | -                     | 34 094 667,36                                 | 46 764 782,59                                     | -                     | 46 764 782,59                                 |
| Pożyczki udzielone  | 46 089 973,96                                     | -                     | 46 089 973,96                                 | 31 840 908,17                                     | -                     | 31 840 908,17                                 |
| 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                                  |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe   | 3 084 857,76                                      | -3 084 857,76         | -   | 2 509 675,04                                      | -2 509 675,04         | -   |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 38 015 967,00                                     | -                     | 38 015 967,00                                 | 37 604 627,00                                     | -                     | 37 604 627,00                                 |
| <b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>   | <b>288 754 343,47</b>                             | <b>-</b>              | <b>288 754 343,47</b>                         | <b>245 666 508,45</b>                             | <b>-</b>              | <b>245 666 508,45</b>                         |
| <b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>  |   |                       |   |   |                       |   |
| Zapasy  | 333 383 452,02                                    | -                     | 333 383 452,02                                | 277 453 137,32                                    | -                     | 277 453 137,32                                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe                                      | 213 971 792,23                                    | 3 536 878,69          | 217 508 670,92                                | 252 628 439,29                                    | 2 589 153,34          | 255 217 592,63                                |
| Kaucje z tytułu umów z klientami  | 23 062 098,81                                     | -                     | 23 062 098,81                                 | 42 120 139,91                                     | -                     | 42 120 139,91                                 |
| Aktywa kontraktowe  | 124 445 233,95                                    | -                     | 124 445 233,95                                | 104 817 928,21                                    | -                     | 104 817 928,21                                |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego   | 2 507 262,12                                      | -                     | 2 507 262,12                                  | 16 005 469,79                                     | -                     | 16 005 469,79                                 |
| 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  | 502 007,98  | -                     | 502 007,98                                    | 2 115 242,98                                      | -                     | 2 115 242,98                                  |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe  | 3 536 878,69                                      | -3 536 878,69         | -   | 2 589 153,34                                      | -2 589 153,34         | -   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 178 478 167,48                                    | -                     | 178 478 167,48                                | 56 222 886,06                                     | -                     | 56 222 886,06                                 |
| <b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>                             | <b>880 515 126,59</b>                             | <b>-</b>              | <b>880 515 126,59</b>                         | <b>756 041 190,59</b>                             | <b>-</b>              | <b>756 041 190,59</b>                         |
| Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom      | -   | -                     | -   | -   | -                     | -   |
| <b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>  | <b>880 515 126,59</b>                             | <b>-</b>              | <b>880 515 126,59</b>                         | <b>756 041 190,59</b>                             | <b>-</b>              | <b>756 041 190,59</b>                         |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>   | <b>1 169 269 470,06</b>                           | <b>-</b>              | <b>1 169 269 470,06</b>                       | <b>1 001 707 699,04</b>                           | <b>-</b>              | <b>1 001 707 699,04</b>                       |

\* nazwa pozycji przed zmianą prezentacji

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

|  | stan na dzień<br>31.12.2019 po<br>korekcie błęd | zmiana<br>prezentacji | stan na dzień<br>31.12.2019<br>przekształcone | stan na dzień<br>01.01.2019 po<br>korekcie błęd | zmiana<br>prezentacji | stan na dzień<br>01.01.2019<br>przekształcone |
|--|---|-----------------------|---|---|-----------------------|---|
| <b>PASYWA</b>  |   |                       |   |   |                       |   |
| <b>Kapitał własny</b>  |   |                       |   |   |                       |   |
| Kapitał podstawowy   | 3 507 063,40                                    | -                     | 3 507 063,40                                  | 3 507 063,40                                    | -                     | 3 507 063,40                                  |
| Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych                                       | -   | -                     | -   | -   | -                     | -   |
| Pozostałe kapitały, w tym:   | 215 438 494,87                                  | -215 438 494,87       | -   | 207 078 838,41                                  | -207 078 838,41       | -   |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej                                  | 60 905 278,22                                   | -60 905 278,22        | -   | 60 905 278,22                                   | -60 905 278,22        | -   |
| 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   | -   | 490 728,54            | 490 728,54                                    | -   | 3 374 193,83          | 3 374 193,83                                  |
| Zyski (straty) zatrzymane  | 51 116 900,08                                   | 152 794 005,31        | 203 910 905,39                                | 47 551 759,84                                   | 141 550 883,56        | 189 102 643,40                                |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>                      | <b>270 062 458,35</b>                           | -                     | <b>270 062 458,35</b>                         | <b>258 137 661,65</b>                           | -                     | <b>258 137 661,65</b>                         |
| Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli  | 55 067 736,03                                   | -                     | 55 067 736,03                                 | 54 989 518,85                                   | -                     | 54 989 518,85                                 |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>   | <b>325 130 194,38</b>                           | -                     | <b>325 130 194,38</b>                         | <b>313 127 180,50</b>                           | -                     | <b>313 127 180,50</b>                         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   |   |                       |   |   |                       |   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe                   | -   | 897 309,84            | 897 309,84                                    | -   | 608 721,46            | 608 721,46                                    |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe                               | 102 983 412,40                                  | -25 619 779,07        | 77 363 633,33                                 | 67 952 074,13                                   | -7 568 258,97         | 60 383 815,16                                 |
| Zobowiązania leasingowe długoterminowe   | -   | 25 619 779,07         | 25 619 779,07                                 | -   | 7 568 258,97          | 7 568 258,97                                  |
| Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe                     | -   | -                     | -   | -   | -                     | -   |
| Rezerwy długoterminowe   | 32 853 231,66                                   | -                     | 32 853 231,66                                 | 30 891 161,21                                   | -                     | 30 891 161,21                                 |
| Kaucje z tytułu umów z klientami   | 50 229 933,78                                   | -                     | 50 229 933,78                                 | 48 744 915,67                                   | -                     | 48 744 915,67                                 |
| Przychody przyszłych okresów - długoterminowe  | 897 309,84                                      | -897 309,84           | -   | 608 721,46                                      | -608 721,46           | -   |
| Rezerwy z tytułu podatku odroczonego   | 5 070 980,00                                    | -                     | 5 070 980,00                                  | 1 795 620,00                                    | -                     | 1 795 620,00                                  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>   | <b>192 034 867,68</b>                           | -                     | <b>192 034 867,68</b>                         | <b>149 992 492,47</b>                           | -                     | <b>149 992 492,47</b>                         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |   |                       |   |   |                       |   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe             | 250 910 088,82                                  | 87 898,69             | 250 997 987,51                                | 231 142 221,57                                  | 47 624,70             | 231 189 846,27                                |
| Zobowiązania kontraktowe   | 168 451 363,36                                  | -                     | 168 451 363,36                                | 90 388 906,89                                   | -                     | 90 388 906,89                                 |
| Kaucje z tytułu umów z klientami   | 47 478 892,87                                   | -                     | 47 478 892,87                                 | 46 953 614,22                                   | -                     | 46 953 614,22                                 |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe                              | 45 510 321,17                                   | -27 323 786,71        | 18 186 534,46                                 | 43 390 125,85                                   | 3 994 032,84          | 47 384 158,69                                 |
| Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe  | -   | 27 323 786,71         | 27 323 786,71                                 | 8 079 990,22                                    | -4 039 995,11         | 4 039 995,11                                  |
| Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych                                    | -   | -                     | -   | -   | 45 962,27             | 45 962,27                                     |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego  | 4 854 104,81                                    | -                     | 4 854 104,81                                  | 826 681,12                                      | -                     | 826 681,12                                    |
| Rezerwy krótkoterminowe  | 134 811 738,28                                  | -                     | 134 811 738,28                                | 117 758 861,50                                  | -                     | 117 758 861,50                                |
| Przychody przyszłych okresów - długoterminowe  | 87 898,69                                       | -87 898,69            | -   | 47 624,70                                       | -47 624,70            | -   |
| <b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b> | <b>652 104 408,00</b>                           | -                     | <b>652 104 408,00</b>                         | <b>538 588 026,07</b>                           | -                     | <b>538 588 026,07</b>                         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>  | <b>652 104 408,00</b>                           | -                     | <b>652 104 408,00</b>                         | <b>538 588 026,07</b>                           | -                     | <b>538 588 026,07</b>                         |
| <b>Zobowiązania ogółem</b>   | <b>844 139 275,68</b>                           | -                     | <b>844 139 275,68</b>                         | <b>688 580 518,54</b>                           | -                     | <b>688 580 518,54</b>                         |
| <b>PASYWA RAZEM</b>  | <b>1 169 269 470,06</b>                         | -                     | <b>1 169 269 470,06</b>                       | <b>1 001 707 699,04</b>                         | -                     | <b>1 001 707 699,04</b>                       |

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

|  | 01.01-31.12.2019<br>po korekcie błędów | zmiana prezentacji   | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|--|--|----------------------|------------------------------------|
| <b>Działalność operacyjna</b>  |  |                      |                                    |
| <b>Przychody z umów z klientami</b>  | 1 661 974 207,17                       | -                    | 1 661 974 207,17                   |
| - z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15) | 4 644 004,92                           | -4 644 004,92        | -                                  |
| <b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>  | 1 533 792 991,86                       | -                    | 1 533 792 991,86                   |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>   | <b>128 181 215,31</b>                  | -                    | <b>128 181 215,31</b>              |
| Koszty sprzedaży   | 8 473 235,00                           | -                    | 8 473 235,00                       |
| Koszty zarządu   | 54 130 848,12                          | -                    | 54 130 848,12                      |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 7 149 056,66                           | -                    | 7 149 056,66                       |
| Pozostałe koszty operacyjne  | 21 831 879,91                          | -                    | 21 831 879,91                      |
| Oczekiwane straty kredytowe  | 12 314 785,61                          | -12 314 785,61       | -                                  |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>  | <b>38 579 523,33</b>                   | <b>12 314 785,61</b> | <b>50 894 308,94</b>               |
| Przychody finansowe  | 4 532 438,67                           | -                    | 4 532 438,67                       |
| - w tym: z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej   | 3 594 180,61                           | -3 594 180,61        | -                                  |
| Koszty finansowe   | 12 478 449,53                          | -                    | 12 478 449,53                      |
| Oczekiwane straty kredytowe  | -                                      | 12 314 785,61        | 12 314 785,61                      |
| Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności                                      | 7 138 007,81                           | -                    | 7 138 007,81                       |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>  | <b>37 771 520,28</b>                   | -                    | <b>37 771 520,28</b>               |
| Podatek dochodowy  | 8 787 951,70                           | -                    | 8 787 951,70                       |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>  | <b>28 983 568,58</b>                   | -                    | <b>28 983 568,58</b>               |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>  | -                                      | -                    | -                                  |
| <b>Zysk (strata) netto</b>   | <b>28 983 568,58</b>                   | -                    | <b>28 983 568,58</b>               |
| z tego przypadający:   |  |                      |                                    |
| akcjonariuszom jednostki dominującej   | 28 920 801,47                          | -                    | 28 920 801,47                      |
| udziałom niesprawnym kontroli  | 62 767,11                              | -                    | 62 767,11                          |

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

|  | 01.01-31.12.2019<br>po korekcie błędów | zmiana prezentacji | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|--|--|--------------------|------------------------------------|
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>  | <b>28 983 568,58</b>                   | -                  | <b>28 983 568,58</b>               |
| <b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b> | -                                      | -                  | <b>-3 121 292,29</b>               |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą   | 3 936,57                               | -                  | 3 936,57                           |
| 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        | -                                  |
| <b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:</b>                                | -                                      | -                  | <b>-439 463,00</b>                 |
| Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń   | -439 463,00                            | -                  | -439 463,00                        |
| Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach*                   | 83 497,00                              | -83 497,00         | -                                  |
| <b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>   | -                                      | -                  | <b>-3 560 755,29</b>               |
| Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach*                   | -                                      | -593 793,00        | <b>-593 793,00</b>                 |
| Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach*                   | -                                      | -83 497,00         | <b>-83 497,00</b>                  |
| <b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>  | <b>-2 887 401,86</b>                   | -                  | <b>-2 883 465,29</b>               |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>  | <b>26 096 166,72</b>                   | -                  | <b>26 100 103,29</b>               |
| z tego przypadający:   |  |                    |                                    |
| akcjonariuszom jednostki dominującej   | 26 037 336,18                          | -                  | 26 037 336,18                      |
| udziałom niesprawnym kontroli  | 62 767,11                              | -                  | 62 767,11                          |

\*zmiana reguły znaku

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

|  | stan na dzień<br>31.12.2019<br>po korekcie błędu | zmiana prezentacji     | stan na dzień<br>31.12.2019<br>przekształcone |
|--|--|------------------------|---|
| Kapitał podstawowy   | 3 507 063,40                                     | -                      | 3 507 063,40                                  |
| Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych         | -  | -                      | -   |
| Kapitał z aktualizacji wyceny                                  | -601 629,86                                      | 601 629,86             | -   |
| Kapitał rezerwowy  | 28 776 714,68                                    | -28 776 714,68         | -   |
| Pozostałe kapitały rezerwowe                                   | -  | 490 728,54             | 490 728,54                                    |
| Kapitał zapasowy   | 126 358 131,83                                   | -126 358 131,83        | -   |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej    | 60 905 278,22                                    | 1 248 482,80           | 62 153 761,02                                 |
| Zyski zatrzymane   | -  | 203 910 905,39         | 203 910 905,39                                |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych                                  | 22 196 098,61                                    | -22 196 098,61         | -   |
| Zysk (strata) bieżący netto                                    | 28 920 801,47                                    | -28 920 801,47         | -   |
| <b>Razem</b>   | <b>270 062 458,35</b>                            | <b>-270 062 458,35</b> | <b>-</b>                                      |
| Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej | -  | 270 062 458,35         | 270 062 458,35                                |
| Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli                  | 55 067 736,03                                    | -                      | 55 067 736,03                                 |
| <b>Kapitał własny razem</b>                                    | <b>325 130 194,38</b>                            | <b>-</b>               | <b>325 130 194,38</b>                         |

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

|   | 01.01.-31.12.2019<br>po korekcie błęd | zmiana prezentacji | 01.01.-31.12.2019<br>przekształcone |
|---|---------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>                             |                                       |                    |                                     |
| I. Zysk (strata) brutto   | 37 771 520,28                         | -                  | 37 771 520,28                       |
| <b>II. Korekty razem:</b>   | <b>139 648 533,42</b>                 | -                  | <b>127 356 117,86</b>               |
| 1. Amortyzacja:   | 15 887 770,63                         | -                  | 15 887 770,63                       |
| 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                       | -255 437,29                           | -                  | -255 437,29                         |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)  | 3 879 661,54                          | -                  | 3 879 661,54                        |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                     | 298 625,88                            | -                  | 298 625,88                          |
| 5. Zmiana stanu rezerw  | 18 677 265,23                         | -                  | 18 677 265,23                       |
| 6. Zmiana stanu zapasów   | -33 562 760,03                        | -                  | -33 562 760,03                      |
| 7. Zmiana stanu należności  | 49 977 358,96                         | -1 245 880,35      | 48 731 478,61                       |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych  | 73 591 175,55                         | 328 862,37         | 73 920 037,92                       |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych  | -917 017,98                           | 917 017,98         | -                                   |
| 10. Inne korekty  | -220 524,63                           | -                  | -220 524,63                         |
| <b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>                                | <b>-</b>                              | -                  | <b>165 127 638,14</b>               |
| 10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony  | 12 292 415,56                         | -                  | 12 292 415,56                       |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                          | <b>177 420 053,70</b>                 | -                  | <b>177 420 053,70</b>               |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>                           |                                       |                    |                                     |
| Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych                               | -4 950 085,09                         | -                  | -4 950 085,09                       |
| Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych                | 913 292,65                            | -                  | 913 292,65                          |
| Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów  | 2 056 350,00                          | -2 056 350,00      | -                                   |
| Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału) | -3 500 000,00                         | 3 500 000,00       | -                                   |
| Wpływy ze sprzedaży inwestycji rozliczanych zgodnie z metodą praw własności       | -                                     | 2 056 350,00       | 2 056 350,00                        |
| Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału) | -                                     | -                  | -                                   |
| Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności      | -                                     | -3 500 000,00      | -3 500 000,00                       |
| Odsetki otrzymane   | 3 148 421,31                          | -                  | 3 148 421,31                        |
| Dywidendy otrzymane   | 11 202 201,58                         | -                  | 11 202 201,58                       |
| Pożyczki spłacone   | -21 635 175,89                        | 21 635 175,89      | -                                   |
| Pożyczki udzielone  | 1 134 062,81                          | -1 134 062,81      | -                                   |
| Pożyczki spłacone przez strony trzecie  | -                                     | 1 134 062,81       | 1 134 062,81                        |
| Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane  | -                                     | -                  | -                                   |
| Pożyczki udzielone stronom trzecim  | -                                     | -21 635 175,89     | -21 635 175,89                      |
| Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym   | -                                     | -                  | -                                   |
| Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)                              | 586 690,08                            | -                  | 586 690,08                          |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                        | <b>-11 044 242,55</b>                 | -                  | <b>-11 044 242,55</b>               |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                              |                                       |                    |                                     |
| Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli                                    | 139 976 325,89                        | -                  | 139 976 325,89                      |
| Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli                                      | -152 285 760,85                       | -                  | -152 285 760,85                     |
| Nabycie akcji (udziałów) własnych   | -7 190 000,00                         | -                  | -7 190 000,00                       |
| Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu  | -7 730 046,33                         | -                  | -7 730 046,33                       |
| Zapłacone odsetki   | -9 421 324,32                         | -                  | -9 421 324,32                       |
| Wypłacone dywidendy   | -7 515 539,48                         | -                  | -7 515 539,48                       |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                           | <b>-44 166 345,09</b>                 | -                  | <b>-44 166 345,09</b>               |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>      | <b>-</b>                              | -                  | <b>122 209 466,06</b>               |
| Różnice kursowe   | -                                     | 45 815,36          | 45 815,36                           |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>                                     | <b>122 209 466,06</b>                 | <b>45 815,36</b>   | <b>122 255 281,42</b>               |
| w tym: różnice kursowe  | 186 469,92                            | -186 469,92        | -                                   |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>  | <b>56 082 231,50</b>                  | 140 654,56         | <b>56 222 886,06</b>                |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>  | <b>178 291 697,56</b>                 | -                  | <b>178 478 167,48</b>               |
| - w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania                                   | 23 280 006,30                         | -                  | 23 280 006,30                       |



## 2. Informacje o Grupie Kapitałowej

### 2.1. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

W skład Grupy UNIBEP oprócz jednostki dominującej UNIBEP SA wchodzi:

1. **Unidevelopment SA** z siedzibą w Warszawie zawiązana 09.04.2008 r. – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29.04.2008 r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30.04.2013 r. została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. W posiadaniu UNIBEP SA będącej jednostką dominującą znajduje się 97,63% akcji tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. **UNEX Construction Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.). 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP SA objęta 04.07.2011 r. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną.
3. **BUDREX Sp. z o.o.** z siedzibą w Białymstoku, Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000073755, REGON 051980964, NIP 9661544351, 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP SA nabyta 01.07.2015 r. Dnia 20.12.2017 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 430 000 zł. Spółka realizuje projekty mostowe. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. **UNIBEP PPP Sp. z o.o.** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP SA objęta 12.12.2017 r. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000708771, REGON 368966772, NIP 5432185055. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. **Unihouse SA** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. W dniu 01.04.2019 r. powołano spółkę Unihouse SA w organizacji z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Kapitał własny spółki wynosił 100 000,00 zł. W dniu 01.07.2019 r. Spółka została zarejestrowana w KRS pod firmą Unihouse SA z numerem 0000793054, NIP 5432187657, REGON 383776590. W dniu 01.11.2019 r. Unibep SA w zamian za aport zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa objęta 21 500 000 sztuk akcji nowej emisji o łącznej wartości nominalnej 2 150 000,00 zł. podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w dniu 31.12.2019 r. Kapitał zakładowy na ten dzień wynosił 2 250 000,00 zł. Jedynym właścicielem Unihouse SA jest Unibep SA. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. **Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia kontroli przez Unidevelopment SA to 18.12.2015r. Unidevelopment SA posiada 100% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. **Idea Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nastąpił 09.09.2011r. W 2012r. Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział w zyskach do 48,99%. Dnia 18.12.2015r. Unidevelopment SA zwiększyła swój udział w zysku/stracie do 98%, 2% udziału ma Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. **MP Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. **Unigo Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęta Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012r. pod numerem 0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Spółka konsolidowana metodą pełną.
10. **Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479378, REGON 146903861, NIP 5213656425. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. **Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479375, REGON 146903855, NIP 5213656454. W dniu 23.03.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 50 000 zł do kwoty 711 081 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w KRS w dniu 13.04.2015 r. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. **Szczęśliwicka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.03.2014 r. pod numerem 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Obecnie udziały w spółce posiadają: Unidevelopment SA 92,93%, Hevelia UDM sp. z o.o. sp. K 3,31%, Lykke UDM sp. z o.o. sp. K. 2,82%, Monday Development sp. z o.o. 0,86%, MP sp. z o.o.0,08%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
13. **Monday Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000848409, REGON 301054767, NIP 7811832838. W dniu 05.01.2016 r. UNIDEVELOPMENT SA nabyła akcje

zwykłe z nowej emisji w Monday Development SA z siedzibą w Poznaniu. W wyniku tego połączenia UNIDEVELOPMENT SA posiada 10.000.000 akcji o wartości 1.400.000,00 złotych co stanowi 92,69% kapitału własnego nabytej spółki. Monday Development SA. W wyniku transakcji sprzedaży 350 000 akcji z dnia 10.03.2017r. Unidevelopment SA posiadał 9 650 000 akcji Spółki, stanowiących 89,45% kapitału. Po dokonaniu kolejnej transakcji 24.03.2017r. Unidevelopment SA posiadał 9 659 670 akcji Spółki, stanowiących 89,54% kapitału zakładowego. Dnia 25.04.2017 Unidevelopment SA nabyła kolejne 1 078 815 akcji. Po dokonaniu tych transakcji Unidevelopment SA posiada na dzień 31.12.2017 r. 10 738 485 akcji Spółki, stanowiących 99,54% kapitału zakładowego. Akcje objęto w formie gotówkowej. W roku 2018 nastąpiło umorzenie udziałów własnych o wartości nominalnej 7 tys. zł. Na koniec 2018r Unidevelopment SA posiada 100% kapitału zakładowego. W dniu 16.12.2019 Sąd Rejonowy w Poznaniu zarejestrował połączenie spółek Monday Development SA z UDM2 Sp. z o.o. zgodnie z art. 492 § 1 pkt. 1 w związku z art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych. W związku z połączeniem zostało wyemitowanych 535 833 nowych akcji serii D, które zostały wydane właścicielowi Spółki Przejmowanej zgodnie z Planem Połączenia. Właścicielem spółki UDM 2 Sp. z o.o. w 100% był Unidevelopment. W dniu 01.07.2020 zarejestrowane w KRS zmianą formy prawnej spółki na Sp. z o.o. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development sp. z o.o. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.

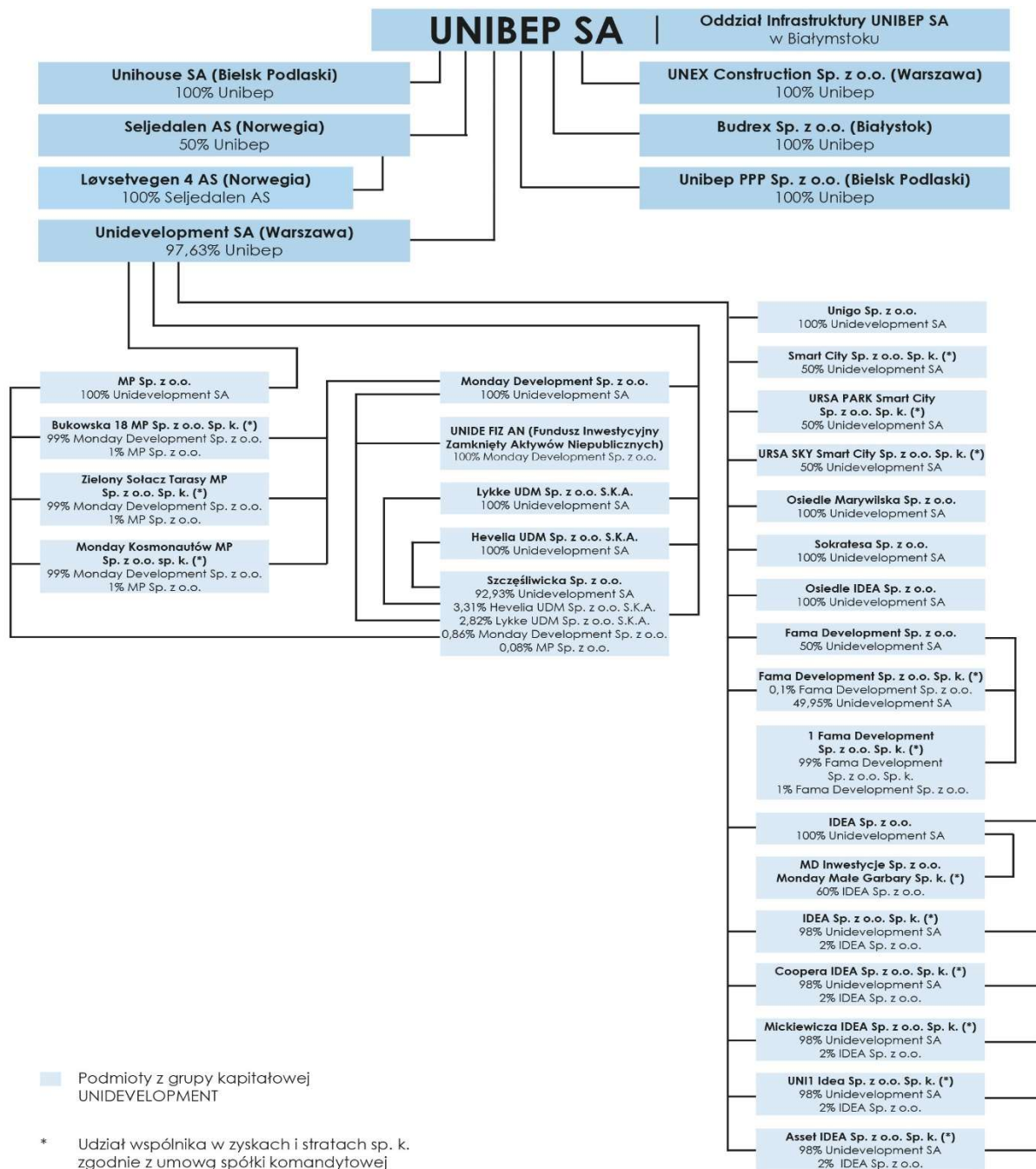
14. **Sokratesa Sp. z o.o.** (dawniej: Kosmonautów Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 07.09.2016r. pod numerem 0000635566, REGON 365338348, NIP 9721266394. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. **Osiedle Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 07.11.2016r. pod numerem 0000645217, REGON 365800901, NIP 5213754381. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. **Osiedle Marywilka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 20.01.2009r. pod numerem 0000321850, REGON 141720541, NIP 5213518261. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. **Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 27.10.2014r. pod numerem 0000352079, REGON 142349764, NIP 5252476532. W dniu 9.06.2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zarejestrował Unidevelopment SA jako Komandytariusza w tej Spółce. Umówiony wkład Unidevelopment SA do Spółki „Smart City Sp. z o.o.” Sp. k. wynosi 14 500 000 zł. Na dzień 31.12.2016r. wkład wniesiony przez Unidevelopment SA do „Smart City Sp. z o.o.” Sp.k. wynosi 11 030 000,00 zł. Umówiony wkład drugiego Komandytariusza, tj. Challenge Eighteen Sp. z o.o. stanowi 46 091 000 zł. Wkład ten został w całości wniesiony: 1000 zł jako wkład pieniężny i 46 090 000 zł jako wkład niepieniężny. W dniu 23.02.2017r. nastąpił zwrot wkładów dla Unidevelopment SA od Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 5 660 000,00 zł, w dniu 24.07.2017r. zwrot wkładów w kwocie 2 870 000,00 zł i w dniu 06.10.2017r. 2 499 000,00zł. Na dzień 31.12.2017 r. wniesiony wkład to 1 000,00 złotych. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka wyceniana metodą praw własności.
18. **Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% wkładu jest Monday Development sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w pod numerem 0000689209, NIP 9721277340, REGON 367998178. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. **Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% wkładu jest Monday Development sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem 0000689262, NIP 9721277334, REGON 367998066. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. **Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.** (wcześniej: Monday Malta Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.) z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 99% wkładu jest Monday Development sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem 0000689250, NIP 9721277328, REGON 367991928. W dniu 06.02.2018r. podjęto uchwałę o zmianie nazwy spółki na Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. **URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Unidevelopment SA w dniu 03.08.2017r. przystąpił do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.. Spółka zarejestrowana w KRS w dniu 31.03.2010r., REGON 142370014, NIP 5252476443. Umówiony wkład Unidevelopment SA do Spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wynosi 14 500 000,00zł. Wkład wniesiony przez Unidevelopment SA do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. na dzień 31.12.2017 r. wynosił 8 750 000,00 zł. W sierpniu 2018 r. nastąpił zwrot wkładów w kwocie 6 950 000,00zł, a w listopadzie wniesiono wkład 1 500 000,00zł i w grudniu wniesiono wkład 1 000 000,00 zł. W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. Unidevelopment SA wniosła do URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wkłady w wysokości 3 500 000,00 zł i otrzymała zwrot wkładów w kwocie 1 800 000,00 zł.

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. Unidevelopment SA wniosła do URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wkłady w wysokości 1 200 000,00 zł i otrzymała zwrot wkładów w kwocie 7 199 000,00 zł. Na dzień 31 grudnia 2020 r. łączna kwota wkładu wniesionego przez Unidevelopment SA do URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wynosi 1000,00 zł. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka wyceniana metodą praw własności.

22. **Fama Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. W dniu 22.02.2018r. nastąpił zakup przez Unidevelopment SA 50 udziałów o wartości nominalnej 2500zł. Unidevelopment SA posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000699449, REGON 368514780, NIP 6692540559. 20 listopada 2019 aktem notarialnym 13620/2019 została zmieniona nazwa spółki z Wiepofama Development sp. z o.o. na Fama Development sp. z o.o., zmiana ta została zarejestrowana w KRS 28.01.2020. Spółka konsolidowana metodą pełną.
23. **Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. W dniu 22.02.2018r. nastąpiło przystąpienie Unidevelopment SA do Spółki. Kwota umówionego wkładu wynosi 5 001 000,00zł. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000700179, REGON 368545131, NIP 6692540677. W dniu 5 lutego 2020 roku Zgromadzenie Wspólników w związku ze zmianą firmy spółki, która jest komplementariuszem, podjęło uchwałę dotyczącą zmiany nazwy spółki z Wiepofama Development sp. z o.o. sp. K. na Fama Development sp. z o.o. sp. K. Spółka konsolidowana metodą pełną.
24. **Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Wartość udziałów 10 000,00zł. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 98% należy do Unidevelopment SA i 2% do Idea Sp. z o.o.. Spółka zarejestrowana dnia 03.07.2018r pod numerem KRS 0000738151, REGON 380657725, NIP 5213832767. Spółka konsolidowana metodą pełną.
25. **Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Wartość udziałów 10 000,00zł. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 98% należy do Unidevelopment SA i 2% do Idea Sp. z o.o.. Spółka zarejestrowana dnia 11.07.2018r. pod numerem KRS 0000740041, REGON 380731829, NIP 5213833821. Spółka konsolidowana metodą pełną.
26. **Asseł IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Wartość udziałów 10 000,00zł. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o.. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 98% należy do Unidevelopment SA i 2% do Idea Sp. z o.o.. Spółka zarejestrowana dnia 10.07.2018r. pod numerem KRS 0000739776, REGON 380725639, NIP 5213833666. Spółka konsolidowana metodą pełną.
27. **UNI1 IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Wartość udziałów 10 000,00zł. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Udział wspólników w zyskach/stratach Spółki jest następujący: 98% należy do Unidevelopment SA i 2% do Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 29.11.2018r. pod numerem KRS 0000759909, REGON 381908750, NIP 5213848047. Spółka konsolidowana metodą pełną.
28. **MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu jest zarejestrowana pod nr KRS: 0000445096, NIP 2090002698 REGON: 302317298. Spółka konsolidowana metodą pełną.
29. W strukturze Grupy UNIBEP funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych –**UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty**. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09.08.2012r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany przez SATURN Fund TFI SA z siedzibą w Warszawie. Fundusz został utworzony na czas nieokreślony. Celem inwestycyjnym funduszu jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat. Inwestorami w funduszu są: Monday Development Sp. z o.o. W dniu 20.08.2019 r. Komisja Nadzoru Finansowego wydała decyzję o cofnięciu zezwolenia na wykonywanie działalności przez SATURN TFI SA, będącego dotychczas organem zarządzającym funduszu UNIDE FIZ AN, dla których depozytariuszem jest BNP Paribas Bank Polska SA. Od dnia wydania decyzji fundusz inwestycyjny reprezentowany był przez depozytariusza. W dniu 18 listopada 2019 roku zmieniony został statut Funduszu. Na mocy tej zmiany zarządzanie UNIDE FIZ AN zostało powierzone Towarzystwu Funduszy Inwestycyjnych BDM SA w Bielsku Białej.
30. **1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu zarejestrowana w dniu 21.09.2020 r. w KRS. NIP: 7812012988, KRS: 0000860960, REGON: 387069658. Udziały w spółce posiada: 99% Fama Development sp. z o.o. sp. K. (komandytariusz) oraz 1% Fama Development sp. z o.o. (komplementariusz). Spółka konsolidowana metodą pełną.
31. **Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.K** z siedzibą w Warszawie. W dniu 22.09.2020 r. spółka Unidevelopment SA przystąpiła jako wspólnik (komandytariusz) do spółki URSA SKY Smart City sp. z o.o. sp.k. Spółka konsolidowana metodą praw własności. Umówiony wkład wynosi 14 500 000,00zł. Wniesione wkłady na 31.12.2020 wyniosły 5 450 000,00 zł.

32. **Seljedalen AS** nr.org. 912 118 169 z siedzibą w Trondheim w Norwegii została nabyta 10.09.2013 r. W posiadaniu UNIBEP SA jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka wyceniana metodą praw własności.
33. **Lovsetvegen 4 AS** nr.org. 912 575 543 z siedzibą w Melhus. Spółka założona w 19.09.2013 r. 100% udziałów zostało nabyte w dniu 23.09.2015 r. przez Seljedalen AS. Spółka prowadzi działalność developerską oraz związaną z najmem nieruchomości. Spółka wyceniana metodą praw własności.

## SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 31.12.2020 R)



## GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



| Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej                          | Siedziba            | Przedmiot przedsiębiorstwa               | Charakter powiązania                  | Zastosowana metoda konsolidacji | Data objęcia kontroli/ udziałów | Wartość bilansowa udziałów | Procent posiadanego kapitału zakładowego | Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu |
|--|---------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|--|--|
| Unidevelopment SA  | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna                     | metoda pełna                    | 09.04.2008                      | 89 346 310,26              | 97,63%                                   | 97,63%   |
| UNEX Costruction Sp. z o.o.  | Warszawa            | realizacja projektów budowlanych         | jednostka zależna                     | metoda pełna                    | 04.07.2011                      | 16 959,80                  | 100%                                     | 100%   |
| Budrex Sp. z o.o.  | Białystok           | roboty związane z budową mostów i tuneli | jednostka zależna                     | metoda pełna                    | 01.07.2015                      | 18 000 150,00              | 100%                                     | 100%   |
| UNIBEP PPP Sp. z o.o.  | Bielsk Podlaski     | realizacja projektów budowlanych         | jednostka zależna                     | metoda pełna                    | 06.11.2017                      | 5 000,00                   | 100%                                     | 100%   |
| Unihouse SA  | Bielsk Podlaski     | realizacja projektów budowlanych         | jednostka zależna                     | metoda pełna                    | 01.04.2019                      | 48 592 824,63              | 100%                                     | 100%   |
| Seljedalen AS  | Trondheim, Norwegia | działalność deweloperska                 | jednostka współkontrolowana           | metoda praw własności           | 10.09.2013                      | 7 986,00                   | 50%                                      | 50%  |
| Lovsetvegen 4 AS   | Melhus, Norwegia    | działalność deweloperska                 | jednostka współkontrolowana pośrednio | metoda praw własności           | 23.09.2015                      | 6 493 178,84               | 50%                                      | 50%  |
| MP Sp. z o.o.  | Poznań              | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 10.08.2011                      | 10 000,00                  | 97,63%                                   | 97,63%   |
| IDEA Sp. z o.o.  | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 09.09.2011                      | 50 000,00                  | 97,63%                                   | 97,63%   |
| IDEA Sp. z o.o. Sp. k.   | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 09.09.2011                      | 2 340 000,00               | 97,63% (**)                              | 97,63% (***)   |
| Unigo Sp. z o.o.   | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 26.10.2012                      | 5 000,00                   | 97,63%                                   | 97,63%   |
| UNIDE FIZ AN (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych) | Bielsko-Biała       | działalność funduszy                     | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 11.09.2012                      | 100 896,00                 | 97,63%                                   | 97,63%   |
| Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.  | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 03.10.2013                      | 6 660 810,00               | 97,63%                                   | 97,63%   |
| Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.  | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 03.10.2013                      | 4 484 000,00               | 97,63%                                   | 97,63%   |
| Szczęśliwica Sp. z o.o.  | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 04.02.2014                      | 34 303 121,90              | 97,63%                                   | 97,63%   |
| Smart City Sp. z o.o. Sp.k.  | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka stowarzyszona pośrednio     | metoda praw własności           | 09.06.2015                      | 1 000,00                   | 48,82% (**)                              | 0% (***)   |
| Monday Development Sp. z o.o.  | Poznań              | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 05.01.2016                      | 55 834 686,13              | 97,63%                                   | 97,63%   |
| Sokratosa Sp. z o.o.   | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 14.07.2016                      | 5 000,00                   | 97,63%                                   | 97,63%   |
| Osiedle Idea Sp. z o.o.  | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 14.07.2016                      | 5 000,00                   | 97,63%                                   | 97,63%   |
| Osiedle Marywińska Sp. z o.o.  | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 08.12.2016                      | 13 500 000,00              | 97,63%                                   | 97,63%   |
| Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.                                      | Poznań              | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 11.08.2017                      | 10 000,00                  | 97,63% (**)                              | 97,63%   |
| Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.                            | Poznań              | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 11.08.2017                      | 10 000,00                  | 97,63% (**)                              | 97,63%   |
| Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.                               | Poznań              | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 11.08.2017                      | 10 000,00                  | 97,63% (**)                              | 97,63%   |
| URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.                                | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka stowarzyszona pośrednio     | metoda praw własności           | 03.08.2017                      | 1 000,00                   | 48,82% (**)                              | 0% (***)   |
| URSA SKY Smart City Sp. z o.o. sp.k.                                 | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka stowarzyszona pośrednio     | metoda praw własności           | 22.09.2020                      | 14 500 000,00              | 48,82% (**)                              | 0% (***)   |
| Fama Development Sp. z o.o.  | Poznań              | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 22.02.2018                      | 2 500,00                   | 48,82% (**)                              | 48,82% (***)   |
| Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.                                    | Poznań              | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 22.02.2018                      | 5 001 000,00               | 48,82% (***)                             | 48,82% (***)   |
| 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.                                  | Poznań              | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 21.09.2020                      | 1 000,00                   | 48,82% (***)                             | 48,82% (***)   |
| Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k.                                       | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 03.07.2018                      | 10 000,00                  | 97,63% (***)                             | 97,63% (***)   |
| Mickiewiczza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.                                  | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 11.07.2018                      | 10 000,00                  | 97,63% (***)                             | 97,63% (***)   |
| Assef IDEA Sp. z o.o. Sp. k.   | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 10.07.2018                      | 10 000,00                  | 97,63% (***)                             | 97,63% (***)   |
| UN11 Idea Sp. z o.o. Sp. k.  | Warszawa            | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 29.11.2018                      | 10 000,00                  | 97,63% (***)                             | 97,63% (***)   |
| MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Mate Gabaryty Sp.k.                  | Poznań              | działalność deweloperska                 | jednostka zależna pośrednio           | metoda pełna                    | 17.04.2019                      | 100,00                     | 58,58% (***)                             | 96,65% (***)   |

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

\*\* udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

## 3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji

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

Środki trwałe to składniki majątku utrzymywane przez Grupę 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;
- inne środki trwałe;
- nakłady w obcych środkach trwałych;

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

- istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem aktywów;
- cenę nabycia lub koszt wytworzenia składnika aktywów przez Grupę, 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 Spółki wchodzące w skład Grupy. 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 prospektywnie jako zmianę wartości szacunkowych.

Niskocenne środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3 500 zł, z wyjątkiem elektronarzędzi, mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym zostały nabyte, jeżeli tak przyjęte uproszczenie nie zniekształca istotnie wyników finansowych i aktywów. Zakup jednorazowy większej ilości niskocennych środków

trwałych może zostać ujęty i podlegać amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Grupa stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia. Rozpoczęcie amortyzacji środków trwałych następuje w momencie, gdy są one dostępne do użytkowania przez co rozumie się doprowadzenie składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do użytkowania zgodnego z zamierzeniami kierownictwa. W praktyce, Grupa 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 Grupy, 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 Grupę, 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 Grupa 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 Grupa 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, Grupa 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.

Grupa zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów,



- umowy leasingu biur,
- umowy leasingu maszyn i urządzeń,
- umowy leasingu środków transportu.

Grupa 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 Grupa 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 oraz wartość rezydualna 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 Spółki Grupy z opcji przedłużenia/wypowiedzenia leasingu powinno uwzględniać wszystkie istotne fakty i okoliczności znane i kontrolowane przez Grupę.

## ZAPASY

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa spełniające poniższe kryteria:

- przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy;
- 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 Grupę 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.

Grupa 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 Grupy 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 Grupy ma miejsce w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIBEP mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, 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 Grupy, 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 Grupy.

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 pozostałe należności stanowiące 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 pozostałych należności stanowiących aktywa finansowe wykazuje się według zamortyzowanego kosztu (odpowiadające kwocie wymagającej zapłaty w przypadku należności krótkoterminowych) pomniejszonego o utworzone odpisy aktualizujące.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa 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*.

Grupa 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 Grupy, a Grupie przysługuje egzekwowlalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Generalnie Grupa rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Grupę 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 Grupę kontroli w miarę upływu czasu przychody ustala się metodą stopnia zaawansowania. Grupa 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 Grupa 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 odwróconego, 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 Grupy 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 skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej składają się przede wszystkim kapitał podstawowy, różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych, 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 Grupy.

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

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

Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych ujmuje się jako odrębny składnik kapitału własnego Grupy zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w części Informacje ogólne.

Pozostałe kapitały 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.

Udziały niesprawujące kontroli to kapitał ustalony zgodnie z zasadami przedstawionymi w części Zasady konsolidacji.

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 Grupa ma bezwarunkowe roszczenie o dokonanie wpłat przez akcjonariusza.

Jeśli Jednostka Dominująca nabywa własne instrumenty kapitałowe, to instrumenty te (nabyte akcje własne) ujmuje się w odrębnej linii kapitału własnego ze znakiem ujemnym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, z wyjątkiem sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych. W takim przypadku skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub unieważnienie własnych instrumentów kapitałowych przez Grupę nie powoduje ujęcia w skonsolidowanym wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym. Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę będącą członkiem Grupy. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wyksięgowanie wartości akcji/udziałów własnych w korespondencji z innymi liniami kapitałów np.: kapitał podstawowy, kapitał przeznaczony na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami wspólników/akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia własnych instrumentów kapitałowych. Z punktu widzenia jednostkowego sprawozdania finansowego spółki zależnej, która nabywa akcje jednostki dominującej, nabyte akcje stanowią aktywa finansowe, które ujmuje się zgodnie z polityką rachunkowości przedstawiona w punkcie Aktywa finansowe.

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 POCHODNYCH 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 - Grupa 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 Grupę obowiązku, jeżeli istnieją wystarczające i obiektywne dowody na to, że zdarzenia te nastąpią.

### Rezerwa na naprawy gwarancyjne

Rezerwę tworzy się w związku z obowiązkami gwarancyjnymi ciążącymi na spółkach Grupy wynikającymi z realizowanych usług budowlanych. Wartość rezerwy ustala się na podstawie doświadczenia Grupy 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 oraz budownictwo, 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 naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera

W przypadku realizacji projektów deweloperskich Grupa zobowiązana jest do udzielenia rękojmi za wady sprzedawanych wyrobów gotowych. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na oszacowane koszty wykonania obowiązku w zakresie rękojmi. Wartość rezerwy wylicza się według następującej formuły:

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R – oznacza wartość rezerwy w złotych

P<sub>i</sub> – jest to szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji i/lub rękojmi przez generalnego wykonawcę

W<sub>i</sub> – to szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł) zarówno z tytułu rękojmi jak i tego produktu.

Wartość wskaźnika W jest szacowana przez Dział Realizacji i zatwierdzana przez Kierownika Jednostki.

Przedmiotową rezerwę tworzy się na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie i ujmuje drugostronnie w kosztach sprzedaży.

### 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 szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego

Na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji Grupa szacuje wartość kosztów niezbędnych do poniesienia przed zakończeniem projektu deweloperskiego. Powyższe dotyczy w szczególności kosztów usług podwykonawców, które na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie zostały wykonane.

### Rezerwa na sprawy sporne

W przypadku postępowań sądowych przeciwko Grupie dział prawny oraz zewnętrzne kancelarie obsługujące Grupę 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**

Spółki Grupy mogą 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 księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

- zwiększeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na koszty podwykonawców, na naprawy gwarancyjne, budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zwiększenie kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu rękojmi dewelopera;
- zwiększeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli dotyczą one pośrednio działalności operacyjnej i finansowej Grupy 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**

Grupa 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 spółek Grupy 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 ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmuje się w wyniku finansowym lub aktywuje w zapasach, jeżeli zmiany te dotyczą pracowników produkcji.

Grupa tworzy rezerwy w wysokości przewidzianych płatności dla pracowników z tytułu krótkoterminowych premii pieniężnych, jeśli Grupa 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 Grupa 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 w przez pracowników. Wysokość rezerwy przypadającej na pracownika ustala się na podstawie iloczynu liczby niewykorzystanych dni urlopu danego pracownika oraz jej/jego dziennego wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS pracodawcy.

Rezerwy na premie dla pracowników ujmuje się, gdy:

- jednostka ma aktualny, prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania takich płatności w wyniku spełnienia określonych kryteriów oraz
- możliwy jest wiarygodny szacunek takiej rezerwy. Przykładowo: rezerwa z tytułu premii obiektowych ujmowana jest z chwilą, gdy staje się prawdopodobne, że dany kontrakt zostanie zakończony z sukcesem, a premie 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.

#### **ODRO CZONY 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 odroczony 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.

Grupa 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 dochodowego 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 Grupy, a więc musi być pewne, że dany składnik aktywów przyniesie 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.

Grupa klasyfikuje w pozycji przychody przyszłych okresów:

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

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. 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 Grupy stanowią część składową Grupy, 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. Wyodrębnione na podstawie sprawozdań wewnętrznych segmenty operacyjne podlegają okresowym przeglądom dokonywanym przez głównego decydenta operacyjnego – zarząd jednostki dominującej.

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.

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

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 Grupy, 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 Grupy kwoty zbierane w imieniu osób trzecich (np. podatek od towarów i usług). Ponadto przychody wykazuje się po pomniejszeniu o ewentualne zwroty, rabaty i opusty.

Grupa 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 Spółki Grupy dokonują oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikują jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy

odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

### **Określenie ceny transakcyjnej**

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – 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 Grupa bierze pod uwagę wszystkie poniższe czynniki:

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

### **Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia**

Grupa 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 Grupy – 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. Grupa 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.

Grupa 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 Grupy, a Grupie przysługuje egzekwowlalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Generalnie Grupa rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Grupę 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 Grupę kontroli w miarę upływu czasu przychody ustala się metodą stopnia zaawansowania. Grupa 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 Grupa 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 różnicę 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 różnicę ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje zobowiązanie w pozycji *Zobowiązania kontraktowe*.

W sprawozdaniu finansowym Grupy 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 Grupę 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 Grupy 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 Grupa 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, 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;
- przychodami z leasingu operacyjnego oraz wynikiem na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych będących przedmiotem leasingu zwrotnego o charakterze leasingu operacyjnego;
- zyskami lub stratami powstałymi w związku z przekwalifikowaniem nieruchomości inwestycyjnych z / do zapasów;
- otrzymane dotacje do przychodów oraz kosztów;
- kosztami składek członkowskich;
- zyskiem powstałym na 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 Grupy.

### **PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE**

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy 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 Grupy, 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 Grupy;
- 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 Grupy (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 bierno 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.

Grupa klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, gdyż wynikają one głównie z inwestycji podjętych przez Grupę. 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 Grupa posiada ograniczone prawo dysponowania.

## INSTRUMENTY FINANSOWE

### Aktywa finansowe

Grupa 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.

Grupa 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 ujmuje 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 Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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 niewypięnienia zobowiązania dla określonych opóźnień płatności, tj. okresów przeterminowania. Współczynniki niewypięnienia 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 Grupa 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 niewypięnienia 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 niewypięnienia zobowiązania dla danego ratingu; (2) harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

Grupa 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 nie wynagrodzenia. 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 wygaśnięto to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaśnięto termin jego dochodzenia.

## RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółki Grupy stosują 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. Spółki Grupy określają 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 Grupy 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) ujmują 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

Udziały w jednostkach zależnych w sprawozdaniu skonsolidowanym finansowym ujmują się 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 ujmują w wyniku finansowym w pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

## METODA PRAW WŁASNOŚCI

Zgodnie z tą metodą na dzień nabycia udziałów w jednostce współkontrolowanej lub stowarzyszonej udziały ujmują się po koszcie nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych, zaś w kolejnych okresach po nabyciu wartość tą koryguje się o zmiany w aktywach netto jednostki, na którą Grupa ma znaczący wpływ zgodnie z posiadanym udziałem w tej jednostce. Oznacza to, iż wartość zysku lub straty przypadająca Grupie uwzględnia się w zysku lub stracie Grupy zaś pozostałe całkowite dochody przypadające Grupie uwzględnia się w jej pozostałych całkowitych dochodach. Innymi słowy Grupa wykazuje w ramach wyniku udział jaki jej przysługuje w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia w linii *Udział w zyskach(stratach)netto jednostek wycenianych metodą praw własności* i odrębnie wykazuje w ramach pozostałych całkowitych dochodów Grupy w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Wszelka dystrybucja wyników jednostki przekazywana Grupie (np.; jednostka stowarzyszona lub wspólne przedsięwzięcie wypłaca Grupie dywidendę) obniża wartość inwestycji w jednostce stowarzyszonej i/lub wspólnym przedsięwzięciu, gdy dywidenda zostaje uchwalona (powstaje prawo Grupy do otrzymania dywidendy).

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności, w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek utraty wartości, podlegają testowaniu na utratę wartości.

Kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności ustalana jest zgodnie z wymogami MSR 36 Utrata wartości, tj. odpowiada ona różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością odzyskiwalną (wartość użytkowa lub wartość godziwa zmniejszona o koszty sprzedaży aktywa w zależności, od tego która z nich jest wyższa). Odpis aktualizujący nie jest alokowany do poszczególnych aktywów tworzących wartość księgową inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności. Kwotę straty z tytułu utraty wartości ujmują się w linii *Utrata wartości inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności*.

W przypadku ustania obiektywnych przesłanek utraty wartości inwestycji należy przeprowadzić ponownie test na utratę wartości i w razie potrzeby odwrócić dokonany odpis do wysokości nie wyższej niż wartość bilansowa inwestycji, jaką by ustalono, gdyby odpisu z tytułu utraty wartości w ogóle nie dokonano.

## WARTOŚĆ FIRMY

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

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



składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

### **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.

## **3.2. Zasady konsolidacji**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (jednostek zależnych), współkontrolowanych i stowarzyszonych sporządzone na dzień bilansowy lub inny dzień sprawozdawczy.

W celu stwierdzenia czy Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką przeprowadza się szczegółową analizę faktów i okoliczności wskazujących na występowanie kontroli. W szczególności rozpatruje się następujące elementy:

- sprawowanie władzy nad jednostką – gdzie władza rozumiana jest jako posiadanie przez Grupę aktualnie istniejących i istotnych praw dających jej możliwość bieżącego kierowania odpowiednią działalnością jednostki tj. taką, która ma istotny wpływ na zwroty generowane przez tę jednostkę, np. sprzedaż i zakup dóbr i usług, zarządzanie aktywami finansowymi, nabywanie lub zbywanie aktywów, działania związane z finansowaniem;
- ekspozycja na lub prawo do zmiennych zwrotów wynikających z inwestycji – zmienne zwroty to takie, które nie są stałe i mogą ulegać zmianom w efekcie działań jednostki będącej przedmiotem inwestycji, np. dywidendy, odsetki, opłaty za usługi, zmiany w wartości godziwej inwestycji, korzyści podatkowe.

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

Udziały niedające kontroli to kapitał jednostek zależnych, który nie jest przyporządkowany, bezpośrednio lub pośrednio, jednostce dominującej.

Udziały te prezentuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy w ramach kapitału własnego (oddzielnie od kapitału własnego właścicieli jednostki dominującej) w pozycji *Udziały niesprawujące kontroli*.

Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe. Różnicę pomiędzy wartością godziwą przekazanego wynagrodzenia a nabytymi udziałami w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*. W analogiczny sposób ustala się zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących; te zyski lub straty również wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*.

Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej oraz udziałom niesprawującym kontroli.

### 3.3. Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych przelicza się według ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski kursu średniego na dzień bilansowy;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat przelicza się po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc okresu sprawozdawczego, ogłoszanych dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- kapitały własne jednostki, przelicza się według kursu średniego z dnia objęcia kontroli ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski,
- różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w skonsolidowanym bilansie bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik.

Dane finansowe w EUR zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2020 roku - 4,6148 PLN/EUR, 31 grudnia 2019 roku - 4,2585 PLN/EUR
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku – 4,4742 PLN/EUR oraz w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku – 4,3018 PLN/EUR
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w NOK zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2020 roku - 0,44 PLN/NOK, 31 grudnia 2019 roku - 0,4320 PLN/NOK
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku – 0,4147 PLN/NOK oraz w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku - 0,4367 PLN/NOK
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

### 3.4. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

#### 3.4.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR

|  | stan na dzień 31.12.2020 |                       | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |                       | stan na dzień 01.01.2019<br>przekształcone |                       |
|--|--------------------------|-----------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|
|  | PLN                      | EUR                   | PLN  | EUR                   | PLN  | EUR                   |
| Aktywa trwałe                          | 294 403 922,02           | 63 795 597,21         | 288 754 343,47                             | 67 806 585,30         | 245 666 508,45                             | 57 131 746,15         |
| Aktywa obrotowe                        | 932 919 175,65           | 202 158 094,75        | 880 515 126,59                             | 206 766 496,79        | 756 041 190,59                             | 175 823 532,70        |
| <b>Aktywa razem</b>                    | <b>1 227 323 097,67</b>  | <b>265 953 691,96</b> | <b>1 169 269 470,06</b>                    | <b>274 573 082,09</b> | <b>1 001 707 699,04</b>                    | <b>232 955 278,85</b> |
| Kapitał własny                         | 330 735 881,87           | 71 668 519,08         | 325 130 194,38                             | 76 348 525,16         | 313 127 180,50                             | 72 820 274,54         |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 896 587 215,80           | 194 285 172,88        | 844 139 275,68                             | 198 224 556,93        | 688 580 518,54                             | 160 135 004,31        |
| <b>Pasywa razem</b>                    | <b>1 227 323 097,67</b>  | <b>265 953 691,96</b> | <b>1 169 269 470,06</b>                    | <b>274 573 082,09</b> | <b>1 001 707 699,04</b>                    | <b>232 955 278,85</b> |

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.

#### 3.4.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w przeliczeniu na EUR

|  | 01.01-31.12.2020 |                | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |                |
|--|------------------|----------------|------------------------------------|----------------|
|  | PLN              | EUR            | PLN                                | EUR            |
| Przychody z umów z klientami                       | 1 682 336 959,67 | 376 008 439,42 | 1 661 974 207,17                   | 386 343 904,22 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów | 1 543 609 517,21 | 345 002 350,63 | 1 533 792 991,86                   | 356 546 792,47 |
| Zysk (strata) brutto na sprzedaży                  | 138 727 442,46   | 31 006 088,79  | 128 181 215,31                     | 29 797 111,75  |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej           | 59 792 342,12    | 13 363 806,29  | 50 894 308,94                      | 11 830 933,32  |
| Zysk (strata) brutto                               | 54 603 797,65    | 12 204 147,70  | 37 771 520,28                      | 8 780 398,97   |
| Zysk (strata) netto                                | 37 152 632,08    | 8 303 748,62   | 28 983 568,58                      | 6 737 544,42   |
| Całkowite dochody ogółem                           | 26 542 749,44    | 5 932 401,20   | 26 100 103,29                      | 6 067 251,68   |

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.

### 3.4.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

|   | 01.01-31.12.2020 |               | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |                |
|---|------------------|---------------|------------------------------------|----------------|
|   | PLN              | EUR           | PLN                                | EUR            |
| A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej   | 121 306 509,01   | 27 112 446,70 | 177 420 053,70                     | 41 243 213,00  |
| B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | -7 341 376,40    | -1 640 824,37 | -11 044 242,55                     | -2 567 353,79  |
| C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej    | -28 429 368,27   | -6 354 067,38 | -44 166 345,09                     | -10 266 945,25 |
| D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)     | 85 535 764,34    | 19 117 554,95 | 122 209 466,06                     | 28 408 913,96  |
| E. Różnice kursowe                                  | 51 010,94        | 11 401,13     | 45 815,36                          | 10 650,28      |
| F. Środki pieniężne na początek okresu              | 178 478 167,48   | 41 911 040,85 | 56 222 886,06                      | 13 075 089,78  |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu                | 264 064 942,76   | 57 221 318,97 | 178 478 167,48                     | 41 911 040,85  |

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

Grupa 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 Grupa 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 poziomem ryzyka walutowego Grupy w przypadku kontraktów eksportowych ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej marży – dotyczy kontraktów realizowanych na Białorusi oraz Ukrainie. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii oraz w Szwecji mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 20%. Zabezpieczenie naturalne przy kontraktach realizowanych w kraju a wyrażonych w EUR nie przekracza 10%.

Intencją Grupy jest domknięcie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Grupa 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 Grupy 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, Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 19 mln EUR, 440 mln NOK oraz 136 mln SEK (przed rokiem było to 8 mln EUR oraz ok. 400 mln NOK).

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

|              | WZROST/SPADEK KURSU<br>WALUTY | WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY<br>NETTO 2021 | WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY<br>NETTO 2020 |
|--------------|-------------------------------|--|--|
| WZROST KURSU | + 0,20 PLN/EUR                | + 3 078 000 PLN                        | + 1 296 000 PLN                        |
|              | + 0,05 PLN/SEK                | + 5 508 000 PLN                        | -                                      |
|              | + 0,05 PLN/NOK                | + 17 820 000 PLN                       | + 16 200 000 PLN                       |
| SPADEK KURSU | - 0,20 PLN/EUR                | - 3 078 000 PLN                        | - 1 296 000 PLN                        |
|              | + 0,05 PLN/SEK                | - 5 508 000 PLN                        | -                                      |
|              | + 0,05 PLN/NOK                | - 17 820 000 PLN                       | - 16 200 000 PLN                       |

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

| Aktywa                                  | 31.12.2020           | 31.12.2019           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>EUR</b>                              | <b>6 218 227,65</b>  | <b>16 579 593,34</b> |
| - zapasy                                | 73 472,49            | 73 472,49            |
| - należności                            | 5 962 776,03         | 7 953 151,56         |
| - środki pieniężne                      | 174 949,93           | 8 552 969,29         |
| - pozostałe                             | 7 029,20             | -                    |
| <b>NOK</b>                              | <b>98 007 272,38</b> | <b>48 305 288,20</b> |
| - aktywa trwałe                         | 15 000,00            | 15 000,00            |
| - zapasy                                | 101 068,52           | 101 068,52           |
| - należności (w tym udzielone pożyczki) | 86 039 492,67        | 23 484 014,03        |
| - środki pieniężne                      | 8 601 291,78         | 24 530 705,65        |
| - pozostałe                             | 3 250 419,41         | 174 500,00           |
| <b>SEK</b>                              | <b>6 490 021,86</b>  | <b>2 398 958,86</b>  |
| - zapasy                                | 859 986,93           | 859 986,93           |
| - należności                            | 5 328 261,41         | 470 894,27           |
| - środki pieniężne                      | 209 850,18           | 1 054 077,66         |
| - pozostałe                             | 91 923,34            | 14 000,00            |

| Pasywa                  | 31.12.2020           | 31.12.2019           |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>EUR</b>              | <b>5 887 318,19</b>  | <b>9 753 945,62</b>  |
| - zobowiązania          | 2 993 201,59         | 4 285 356,26         |
| - rezerwy na zob. i RMB | 2 894 116,60         | 5 468 589,36         |
| <b>NOK</b>              | <b>52 282 627,63</b> | <b>23 313 682,59</b> |
| - zobowiązania          | 52 282 627,63        | 19 360 228,66        |
| - rezerwy na zob. i RMB | -                    | 3 953 453,93         |
| <b>SEK</b>              | <b>2 528 626,64</b>  | <b>396 151,86</b>    |
| - zobowiązania          | 2 528 626,64         | 396 151,86           |

Biorąc pod uwagę powyższe wartości aktywów i pasywów Grupy 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             | + 53 607 PLN                        | + 1 105 755 PLN                     |
|              | + 0,05 PLN/SEK             | + 160 437 PLN                       | + 81 114 PLN                        |
|              | + 0,05 PLN/NOK             | + 1 851 848 PLN                     | + 1 011 553 PLN                     |
| SPADEK KURSU | - 0,20 PLN/EUR             | - 53 607 PLN                        | - 1 105 755 PLN                     |
|              | - 0,05 PLN/SEK             | - 160 437 PLN                       | - 81 114 PLN                        |
|              | - 0,05 PLN/NOK             | - 1 851 848 PLN                     | - 1 011 176 PLN                     |

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym Grupa 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 odnośnie jest częściowo na kapitał własny (wartość wewnętrzna instrumentów pochodnych) oraz częściowo na przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego (wartość czasowa instrumentów pochodnych). Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyników.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 32,8 mln EUR, 101 mln SEK oraz 485 mln NOK (na dzień 31 grudnia 2019 roku było to 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             | -5 316 354 PLN                      | -291 600 PLN                        |
|              | + 0,05 PLN/SEK             | - 4 090 500 PLN                     | -                                   |
|              | + 0,05 PLN/NOK             | -19 642 500 PLN                     | - 4 050 000 PLN                     |
| SPADEK KURSU | - 0,20 PLN/EUR             | + 5 316 354 PLN                     | +291 600 PLN                        |
|              | - 0,05 PLN/SEK             | + 4 090 500 PLN                     | -                                   |
|              | - 0,05 PLN/NOK             | +19 642 500 PLN                     | + 4 050 000 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             | - 2 184 747 PLN                     | + 2 110 155 PLN                     |
|              | + 0,05 PLN/SEK             | + 1 577 937 PLN                     | + 81 114 PLN                        |
|              | + 0,05 PLN/NOK             | + 29 348 PLN                        | + 13 161 176 PLN                    |
| SPADEK KURSU | - 0,20 PLN/EUR             | + 2 184 747 PLN                     | - 2 110 155 PLN                     |
|              | - 0,05 PLN/SEK             | - 1 577 937 PLN                     | - 81 114 PLN                        |
|              | - 0,05 PLN/NOK             | - 29 348 PLN                        | - 13 161 176 PLN                    |

### Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu spółek Grupy (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego oraz specjalistycznych maszyn drogowych).

Grupa 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 zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych podmiot dominujący w Grupie zawarł dwie transakcje typu IRS zabezpieczające 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 istotnego wpływu na wyniki roku 2020. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 14,1% sumy bilansowej i do końca roku 2021 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie spółki Grupy udzielają 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 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:

| Wyszczególnienie                    | 31.12.2020         | 31.12.2019         |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                     | PLN                | PLN                |
| Udzielone pożyczki                  | 53 218 970         | 38 298 715         |
| Kredyty bankowe, obligacje, leasing | 108 435 255        | 68 928 021         |
| Środki pieniężne                    | 264 064 943        | 178 374 337        |
| <b>RAZEM</b>                        | <b>425 719 168</b> | <b>285 601 073</b> |

Wskazane powyżej dane dotyczące kredytów bankowych, obligacji oraz leasingu finansowego narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych nie obejmują obligacji serii E i F wyemitowanych przez UNIBEP SA 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 Grupy 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.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej.

| Wyszczególnienie                    | Zmiana stóp procentowych | Wpływ na wynik finansowy netto roku 2021 | Wpływ na wynik finansowy netto roku 2020 |
|-------------------------------------|--------------------------|--|--|
| Udzielone pożyczki                  | +/- 100 pb               | +/- 431 074 PLN                          | +/- 310 220 PLN                          |
| Kredyty bankowe, obligacje, leasing | +/- 100 pb               | +/- 878 326 PLN                          | +/- 558 317 PLN                          |
| Środki pieniężne                    | +/- 50 pb                | +/- 1 069 463 PLN                        | +/- 722 416 PLN                          |

### Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Grupy, 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 spółki Grupy podejmują 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.

Grupa udzielając pożyczek podmiotom zewnętrznym kieruje się generalną zasadą, że mogą one być udzielone wyłącznie w związku z projektami realizowanymi przez Grupę. W przypadku udzielania pożyczek podmiotom niepowiązanym odbywa się to wyłącznie w związku z realizowanymi projektami, gdy projekty te mają zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki mają 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 o zatrzymane przez inwestorów kaucje) Grupa dokonuje zarówno indywidualnej oceny należności jak i posługuje się modelem do szacowania oczekiwanych strat kredytowych (należności nie objęte oceną indywidualną). 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           | 165 504 023      | 41 269 929     | 1 373 441      | 6 221 754      | 11 452 758       | 37 915 377        | 263 737 282       |
| Oczekiwana stopa straty              | 2,99%            | 1,23%          | 10,30%         | 15,90%         | 45,18%           | 92,81%            | 17,80%            |
| Oczekiwana strata                    | 4 945 298        | 507 034        | 141 532        | 989 529        | 5 174 507        | 35 190 703        | 46 948 603        |
| Zatrzymane przez kontrahentów kaucje | 41 578 585       | 1 845 146      | -              | 1 744          | 3 078            | 1 591 740         | 45 020 293        |
| Oczekiwana stopa straty              | 0,05%            | 0,01%          | -              | 3,44%          | 32,15%           | 79,49%            | 2,86%             |
| Oczekiwana strata                    | 21 681           | 186            | -              | 60             | 990              | 1 265 304         | 1 288 221         |
| Aktywa kontraktowe                   | 90 983 551       | -              | -              | -              | -                | -                 | 90 983 551        |
| Oczekiwana stopa straty              | 0,04%            | -              | -              | -              | -                | -                 | 0,04%             |
| Oczekiwana strata                    | 35 819           | -              | -              | -              | -                | -                 | 35 819            |
| <b>Oczekiwana strata łącznie</b>     | <b>5 002 798</b> | <b>507 220</b> | <b>141 532</b> | <b>989 589</b> | <b>5 175 497</b> | <b>36 456 007</b> | <b>48 272 643</b> |

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           | 172 524 570      | 15 703 106       | 9 510 121        | 11 215 052       | 25 867 965        | 15 317 012        | 250 137 826       |
| Oczekiwana stopa straty              | 0,24%            | 8,28%            | 12,81%           | 22,52%           | 61,93%            | 100,00%           | 14,71%            |
| Oczekiwana strata                    | 416 123          | 1 299 770        | 1 217 992        | 2 525 785        | 16 019 603        | 15 317 012        | 36 796 285        |
| Zatrzymane przez kontrahentów kaucje | 63 444 323       | 2 420 729        | 4 936            | 1 576            | 1 514 889         | 901 372           | 68 287 825        |
| Oczekiwana stopa straty              | 2,56%            | 10,70%           | 77,61%           | 85,32%           | 100,00%           | 100,00%           | 6,30%             |
| Oczekiwana strata                    | 1 622 021        | 259 130          | 3 831            | 1 345            | 1 514 889         | 901 372           | 4 302 588         |
| Aktywa kontraktowe                   | 130 994 529      | -                | -                | -                | -                 | -                 | 130 994 529       |
| Oczekiwana stopa straty              | 0,21%            | -                | -                | -                | -                 | -                 | 0,21%             |
| Oczekiwana strata                    | 269 640          | -                | -                | -                | -                 | -                 | 269 640           |
| <b>Oczekiwana strata łącznie</b>     | <b>2 307 784</b> | <b>1 558 900</b> | <b>1 221 823</b> | <b>2 527 130</b> | <b>17 534 492</b> | <b>16 218 384</b> | <b>41 368 512</b> |

W roku 2020 Grupa spisała należności o łącznej wartości 2 527 752,63 PLN. W roku 2019 było to 334 739,81 PLN.

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

| Wyszczególnienie           | 31.12.2020         | 31.12.2019         |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
|                            | PLN                | PLN                |
| Środki pieniężne           | 264 064 943        | 178 374 337        |
| Należności od kontrahentów | 260 520 750        | 233 420 098        |
| Pożyczki udzielone         | 53 683 023         | 38 517 975         |
| <b>RAZEM</b>               | <b>578 268 716</b> | <b>450 312 410</b> |



## Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2020 na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 264 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 Grupy. Odpowiednie służby w Grupie 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 2020r. Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP SA w wysokości 15 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 30 mln PLN ważny do lutego 2022 roku,
- ING Bank Śląski SA w kwocie 5 mln PLN ważny do czerwca 2021 roku,
- ING Bank Śląski SA w kwocie 5 mln PLN ważny do lutego 2021 roku,
- Santander Bank Polska SA w kwocie 8 mln PLN ważny do września 2021 roku,
- mBank SA w wysokości 3 mln PLN do czerwca 2021 roku,
- Santander Bank Polska SA w kwocie 7 mln PLN ważny do czerwca 2021 roku.

Dodatkowo Grupa posiadała kredyt obrotowy w wysokości 21,8 mln zł ważny do dnia 2 września 2022r.

Grupa 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. Grupa na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej się możliwości „zbliżenia się” do progów wymaganych, renegotjować powyższe ograniczenia.

Daje to Grupie 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).

Grupa 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 Grupy do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Na dzień 31 grudnia 2020r. Grupa posiadała takie limity w łącznej wysokości 826,2 mln zł. Ich wykorzystanie wyniosło 60%, tj. 494. 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 Grupa wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych Grupy oraz z kredytów bankowych. Ponadto spółka dominująca w Grupie 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 Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać jako znikome.

Wiekowanie zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2020r. 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              | 183 278 164        | 76 574 923         | 1 301 849          | 38 400             | <b>261 193 336</b>   |
| - kaucje z tyt. Umów o budowę   | 26 600 206         | 7 105 938          | 15 756 319         | 54 230 217         | <b>103 692 679</b>   |
| - zobowiązania z tyt. leasingów   | 1 045 978          | 1 706 439          | 26 982 539         | 43 886 201         | <b>73 621 157</b>    |
| - zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek (z wyjątkiem kredytów w rach. bież) | 462 152            | 921 244            | 23 940 484         | 66 679 773         | <b>92 003 654</b>    |
| - zobowiązania z tyt. obligacji   | -                  | 642 700            | 31 206 700         | 34 642 700         | <b>66 492 100</b>    |
| - zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp..)                   | 439 012            | 16 492 067         | 103 567 413        | 373 812 134        | <b>494 310 626</b>   |
| <b>RAZEM</b>  | <b>211 825 513</b> | <b>103 443 310</b> | <b>202 755 305</b> | <b>573 289 424</b> | <b>1 091 313 552</b> |

### Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną spółek Grupy i zwiększały wartość dla ich akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, spółki Grupy mogą 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.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa 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  |                |
|--|-------------|----------------|-------------|----------------|
|  | Grupa       | Jednostka      | Grupa       | Jednostka      |
| Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje                       | 172 560 572 | 93 903 807,20  | 148 493 734 | 93 633 208,91  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 523 448 945 | 364 280 999,46 | 521 924 384 | 362 200 422,59 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                               | 264 064 943 | 182 789 457,26 | 178 478 167 | 142 522 279,80 |
| Zadłużenie netto   | 431 944 574 | 275 395 349,40 | 491 939 950 | 313 311 351,70 |
| Kapitał własny   | 330 371 080 | 196 563 056,97 | 325 130 194 | 203 524 065,25 |
| Kapitał i zadłużenie netto                                       | 762 315 654 | 471 958 406,37 | 817 070 144 | 516 835 416,95 |
|  | 56,66%      | 58,35%         | 60,21%      | 60,62%         |

## 5. Instrumenty finansowe

### WARTOŚĆ BILANSOWA

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy, 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 | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | 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  | 43 732 072,22  | -  | -  | -103 692 678,75  | -   | -59 960 606,53       |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *                     | 238 819 511,00   | -  | -  | -  | -   | 238 819 511,00       |
| Pożyczki udzielone   | 53 639 690,16  | -  | -  | -  | -   | 53 639 690,16        |
| Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF                                  | -  | -  | -929 081,19  | -  | -   | -929 081,19          |
| Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych | -  | 322 993,38   | -38 534,90   | -  | -12 367 986,50  | -12 083 528,02       |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 264 064 942,76   | -  | -  | -  | -   | 264 064 942,76       |
| Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania                            | -  | -  | -  | -159 547 962,51  | -   | -159 547 962,51      |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                   | -  | -  | -  | -261 193 336,38  | -   | -261 193 336,38      |
|  | <b>600 256 216,14</b>                                    | <b>322 993,38</b>  | <b>-967 616,09</b>   | <b>-524 433 977,64</b>   | <b>-12 367 986,50</b>   | <b>62 809 629,29</b> |

\* 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  | 57 156 766,17  | -  | -97 708 826,65   | -   | -40 552 060,48        |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *                     | 193 882 380,28   | -  | -  | -   | 193 882 380,28        |
| Pożyczki udzielone   | 46 591 981,94  | -  | -  | -   | 46 591 981,94         |
| 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   | 178 478 167,48   | -  | -  | -   | 178 478 167,48        |
| Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania                            | -  | -  | -148 493 733,57  | -   | -148 493 733,57       |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                   | -  | -  | -250 910 088,82  | -   | -250 910 088,82       |
|  | <b>476 109 295,87</b>                                    | <b>41 139,78</b>   | <b>-497 112 649,04</b>   | <b>618 771,14</b>   | <b>-20 343 442,25</b> |

\* 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 do 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                            | 4 316 044,24   | -  | -11 037 706,01   | -6 721 661,77         |
| Zyski / straty z tytułu różnic kursowych                       | 3 950 215,74   | -  | -2 762 252,09  | 1 187 963,65          |
| Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *         | -13 219 258,80   | -  | -  | -13 219 258,80        |
| Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych | -  | -186 740,27  | -  | -186 740,27           |
| <b>Ogółem</b>  | <b>-4 952 998,82</b>                                     | <b>-186 740,27</b>   | <b>-13 799 958,10</b>  | <b>-18 939 697,19</b> |

\* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -15 719 520,27  
 - kaucje z tytułu umów o budowę 3 014 366,65  
 - pożyczki -514 105,18

Za okres od 01.01.2019 do 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                            | 3 840 189,74   | -  | -6 138 797,98  | -2 298 608,24         |
| Zyski / straty z tytułu różnic kursowych                       | 860 854,73   | -  | 160 232,79   | 1 021 087,52          |
| Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *         | -12 166 955,35   | -  | -  | -12 166 955,35        |
| Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych | -  | -18 328,78   | -  | -18 328,78            |
| <b>Ogółem</b>  | <b>-7 465 910,88</b>                                     | <b>-18 328,78</b>  | <b>-5 978 565,19</b>   | <b>-13 462 804,85</b> |

\* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -11 908 889,18  
 - kaucje z tytułu umów o budowę -2 911 811,54  
 - pożyczki 2 653 745,37

## 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        |
| <b>Razem</b>   | <b>-</b> | <b>659 910,92</b> | <b>-</b> | <b>659 910,92</b> |

### 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 | -        | 12 083 528,02        | -        | 12 083 528,02        |
| <b>Razem</b>   | <b>-</b> | <b>13 012 609,21</b> | <b>-</b> | <b>13 012 609,21</b> |

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

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

### Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

|  | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|--|--------------------------|--|
| - wyceniane przez wynik finansowy        |                          |  |
| IRS                                      | 929 081,19               | -  |
| <b>RAZEM:</b>                            | <b>929 081,19</b>        | -  |
| - wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń |                          |  |
| Forward                                  | 12 083 528,02            | -  |
| <b>RAZEM:</b>                            | <b>12 083 528,02</b>     | -  |

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 101 mln SEK, 32,8 mln EURO i 485 mln NOK (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      | IIIQ 2021      | IVQ 2021       | IQ 2022       | IIQ 2022      | IIIQ 2023    | RAZEM          |
|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| SEK                         | 12 000 000,00 | 27 000 000,00 | -              | 12 000 000,00  | 15 000 000,00 | 35 000 000,00 | -            | 101 000 000,00 |
| EUR                         | 5 817 000,00  | 5 000 000,00  | -              | 7 000 000,00   | 5 000 000,00  | 5 000 000,00  | 5 000 000,00 | 32 817 000,00  |
| NOK                         | -             | 25 000 000,00 | 105 000 000,00 | 355 000 000,00 | -             | -             | -            | 485 000 000,00 |

Terminowy kurs SEK (średni) 0,4211

Terminowy kurs EUR (średni) 4,5984

Terminowy kurs NOK (średni) 0,4238

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

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

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

|                   | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|-------------------|--------------------------|--|
| a) poniżej 1 roku | 9 948 708,90             | -  |
| b) od 1 do 3 lat  | 3 063 900,31             | -  |
| <b>RAZEM:</b>     | <b>13 012 609,21</b>     | -  |

Wpływ instrumentów pochodnych i transakcji zabezpieczających na pozycje rachunku zysków i strat oraz na sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawiono poniżej:

|   | 01.01-31.12.2020      | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|---|-----------------------|------------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży  | 4 904 447,00          | 3 780 640,00                       |
| Przychody i koszty finansowe:   | -872 502,76           | 36 283,14                          |
| Z tytułu realizacji instrumentów pochodnych   | -186 740,27           | -18 328,78                         |
| Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych   | -685 762,49           | 54 611,92                          |
| <b>Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu</b>                                  | <b>4 031 944,24</b>   | <b>3 816 923,14</b>                |
| <b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów</b> |                       |                                    |
| <b>Wpływ transakcji zabezpieczających:</b>  | <b>-12 986 757,64</b> | <b>-3 125 228,86</b>               |
| Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)                                     | -8 101 261,84         | 284 671,14                         |
| Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej         | -4 885 495,80         | -3 409 900,00                      |
| <b>ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY</b>   | <b>-8 954 813,40</b>  | <b>691 694,28</b>                  |

## 6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 6.1. Środki trwałe

|                                      | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|--------------------------------------|--------------------------|--|
| Środki trwałe własne                 | 90 058 336,34            | 80 471 037,99                              |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | 38 348 357,22            | 37 184 148,84                              |
| <b>Środki trwałe razem</b>           | <b>128 406 693,56</b>    | <b>117 655 186,83</b>                      |

#### Środki trwałe własne

|   | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| Grunty  | 7 288 543,86             | 7 309 053,31                               |
| Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej | 60 749 618,99            | 55 427 704,35                              |
| Urządzenia techniczne i maszyny                 | 17 861 812,36            | 12 608 969,72                              |
| Środki transportu                               | 615 727,64               | 726 853,49                                 |
| Inne środki trwałe                              | 3 135 436,55             | 2 320 192,66                               |
| Środki trwałe w budowie                         | 407 196,94               | 2 078 264,46                               |
| <b>Środki trwałe własne</b>                     | <b>90 058 336,34</b>     | <b>80 471 037,99</b>                       |

#### Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

|   | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| Grunty  | 5 579 680,60             | 5 403 575,24                               |
| Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej | 11 062 776,00            | 12 320 530,01                              |
| Urządzenia techniczne i maszyny                 | 7 658 467,49             | 5 163 955,65                               |
| Środki transportu                               | 10 475 533,77            | 10 639 260,37                              |
| Inne aktywa z tytułu do użytkowania             | 3 571 899,36             | 3 656 827,57                               |
| <b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</b>     | <b>38 348 357,22</b>     | <b>37 184 148,84</b>                       |

## 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   |
|---|---------------------|---|---------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b>                | <b>7 436 842,90</b> | <b>70 963 936,88</b>                                  | <b>37 379 606,09</b>            | <b>5 517 778,06</b> | <b>7 222 361,97</b> | <b>2 078 264,46</b>     | <b>130 598 790,36</b> |
| <b>Zwiększenia</b>                                      | -                   | <b>8 111 642,42</b>                                   | <b>12 057 185,45</b>            | <b>3 536 279,65</b> | <b>1 695 623,28</b> | <b>12 453 268,15</b>    | <b>37 853 998,95</b>  |
| Zakup   | -                   | 404 078,29  | 1 810 220,12                    | 225 732,26          | 887 530,76          | 12 453 268,15           | 15 780 829,58         |
| Przyjęcie z inwestycji                                  | -                   | 7 707 564,13  | 6 760 901,66                    | 18 234,96           | 377 692,52          | -                       | 14 864 393,27         |
| Przyjęcie z leasingu                                    | -                   | -   | 3 486 063,67                    | 3 292 312,43        | 105 400,00          | -                       | 6 883 776,10          |
| Inne  | -                   | -   | -                               | -                   | 325 000,00          | -                       | 325 000,00            |
| <b>Zmniejszenia</b>                                     | -                   | <b>654 297,71</b>                                     | <b>4 056 734,07</b>             | <b>2 549 017,47</b> | <b>619 387,43</b>   | <b>14 124 335,67</b>    | <b>22 003 772,35</b>  |
| Sprzedaż  | -                   | 222 068,20  | 2 122 171,11                    | 2 436 362,85        | 159 139,00          | -                       | 4 939 741,16          |
| Likwidacja i inne                                       | -                   | 360 839,56  | 1 934 562,96                    | 112 654,62          | 460 248,43          | -                       | 2 868 305,57          |
| Przekazanie z inwestycji                                | -                   | -   | -                               | -                   | -                   | 14 124 335,67           | 14 124 335,67         |
| Inne  | -                   | 71 389,95   | -                               | -                   | -                   | -                       | 71 389,95             |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>                  | <b>7 436 842,90</b> | <b>78 421 281,59</b>                                  | <b>45 380 057,47</b>            | <b>6 505 040,24</b> | <b>8 298 597,82</b> | <b>407 196,94</b>       | <b>146 449 016,96</b> |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>                     | <b>127 789,59</b>   | <b>15 536 232,53</b>                                  | <b>24 770 636,37</b>            | <b>4 790 924,57</b> | <b>4 902 169,31</b> | -                       | <b>50 127 752,37</b>  |
| <b>Zwiększenia</b>                                      | <b>20 509,45</b>    | <b>2 700 399,21</b>                                   | <b>6 399 495,06</b>             | <b>2 781 155,28</b> | <b>762 389,77</b>   | -                       | <b>12 663 948,77</b>  |
| Amortyzacja bieżąca                                     | 20 509,45           | 2 700 399,21  | 3 124 288,69                    | 677 514,07          | 735 606,54          | -                       | 7 258 317,96          |
| Umorzenie przyjętych z leasingu                         | -                   | -   | 3 275 206,37                    | 2 103 641,21        | 26 783,23           | -                       | 5 405 630,81          |
| <b>Zmniejszenia</b>                                     | -                   | <b>564 969,14</b>                                     | <b>3 651 886,32</b>             | <b>1 682 767,25</b> | <b>501 397,81</b>   | -                       | <b>6 401 020,52</b>   |
| Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych | -                   | 564 969,14  | 3 651 886,32                    | 1 682 767,25        | 501 397,81          | -                       | 6 401 020,52          |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>                       | <b>148 299,04</b>   | <b>17 671 662,60</b>                                  | <b>27 518 245,11</b>            | <b>5 889 312,60</b> | <b>5 163 161,27</b> | -                       | <b>56 390 680,62</b>  |
| <b>Wartość netto na początek okresu</b>                 | <b>7 309 053,31</b> | <b>55 427 704,35</b>                                  | <b>12 608 969,72</b>            | <b>726 853,49</b>   | <b>2 320 192,66</b> | <b>2 078 264,46</b>     | <b>80 471 037,99</b>  |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>                   | <b>7 288 543,86</b> | <b>60 749 618,99</b>                                  | <b>17 861 812,36</b>            | <b>615 727,64</b>   | <b>3 135 436,55</b> | <b>407 196,94</b>       | <b>90 058 336,34</b>  |

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 własne | Środki trwałe własne w budowie | Środki trwałe własne razem |
|---|---------------------|---|---------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b>                | <b>7 436 842,90</b> | <b>68 366 305,85</b>                                  | <b>46 815 125,28</b>            | <b>19 421 950,30</b>  | <b>10 171 183,18</b>      | <b>874 657,54</b>              | <b>153 086 065,05</b>      |
| <b>Zastosowanie MSSF16</b>                              | -                   | -   | <b>-9 788 416,43</b>            | <b>-11 891 089,83</b> | <b>-2 725 734,60</b>      | -                              | <b>-24 405 240,86</b>      |
| <b>Zwiększenia</b>                                      | -                   | <b>2 618 410,63</b>                                   | <b>2 157 717,63</b>             | <b>83 554,69</b>      | <b>367 253,78</b>         | <b>4 696 330,17</b>            | <b>9 923 266,90</b>        |
| Zakup   | -                   | 10 070,54   | 1 260 313,69                    | 75 319,33             | 367 253,78                | 4 696 330,17                   | 6 409 287,51               |
| Przyjęcie ze środków trwałych w budowie                 | -                   | 1 952 600,96  | 884 383,16                      | -                     | -                         | -                              | 2 836 984,12               |
| Przyjęcie z leasingu                                    | -                   | -   | 13 020,78                       | 8 235,36              | -                         | -                              | 21 256,14                  |
| Inne  | -                   | 655 739,13  | -                               | -                     | -                         | -                              | 655 739,13                 |
| <b>Zmniejszenia</b>                                     | -                   | <b>20 779,60</b>                                      | <b>1 804 820,39</b>             | <b>2 096 637,10</b>   | <b>590 340,39</b>         | <b>3 492 723,25</b>            | <b>8 005 300,73</b>        |
| Sprzedaż  | -                   | -   | 310 502,01                      | 117 898,08            | 2 173,78                  | -                              | 430 573,87                 |
| Likwidacja i inne                                       | -                   | 20 779,60   | 1 494 318,38                    | 1 978 739,02          | 588 166,61                | -                              | 4 082 003,61               |
| Przekazanie na środki trwałe                            | -                   | -   | -                               | -                     | -                         | 3 492 723,25                   | 3 492 723,25               |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>                  | <b>7 436 842,90</b> | <b>70 963 936,88</b>                                  | <b>37 379 606,09</b>            | <b>5 517 778,06</b>   | <b>7 222 361,97</b>       | <b>2 078 264,46</b>            | <b>130 598 790,36</b>      |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>                     | <b>108 857,79</b>   | <b>13 353 492,19</b>                                  | <b>28 558 106,76</b>            | <b>12 147 399,74</b>  | <b>5 002 739,15</b>       | -                              | <b>59 170 595,63</b>       |
| <b>Zastosowanie MSSF16</b>                              | -                   | -   | <b>-5 210 161,11</b>            | <b>-5 258 324,98</b>  | <b>-367 484,52</b>        | -                              | <b>-10 835 970,61</b>      |
| <b>Zwiększenia</b>                                      | <b>18 931,80</b>    | <b>2 198 073,96</b>                                   | <b>3 041 833,15</b>             | <b>382 345,99</b>     | <b>853 488,75</b>         | -                              | <b>6 494 673,65</b>        |
| Amortyzacja przyjętych z leasingu                       | -                   | -   | 428 511,67                      | 261 159,28            | -                         | -                              | 689 670,95                 |
| Amortyzacja bieżąca                                     | 18 931,80           | 2 198 073,96  | 2 613 321,48                    | 121 186,71            | 853 488,75                | -                              | 5 805 002,70               |
| <b>Zmniejszenia:</b>                                    | -                   | <b>15 333,62</b>                                      | <b>1 619 142,43</b>             | <b>2 480 496,18</b>   | <b>586 574,07</b>         | -                              | <b>4 701 546,30</b>        |
| Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych | -                   | 15 333,62   | 1 619 142,43                    | 2 480 496,18          | 586 574,07                | -                              | 4 701 546,30               |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>                       | <b>127 789,59</b>   | <b>15 536 232,53</b>                                  | <b>24 770 636,37</b>            | <b>4 790 924,57</b>   | <b>4 902 169,31</b>       | -                              | <b>50 127 752,37</b>       |
| <b>Wartość netto na początek okresu</b>                 | <b>7 327 985,11</b> | <b>55 012 813,66</b>                                  | <b>13 678 763,20</b>            | <b>641 785,71</b>     | <b>2 810 193,95</b>       | <b>874 657,54</b>              | <b>80 346 199,17</b>       |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>                   | <b>7 309 053,31</b> | <b>55 427 704,35</b>                                  | <b>12 608 969,72</b>            | <b>726 853,49</b>     | <b>2 320 192,66</b>       | <b>2 078 264,46</b>            | <b>80 471 037,99</b>       |

## 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                |
|--|---------------------|---|---------------------------------|----------------------|---|----------------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b> | <b>7 340 433,68</b> | <b>13 149 036,62</b>                                  | <b>12 825 030,66</b>            | <b>19 757 735,80</b> | <b>4 833 234,60</b>                       | <b>57 905 471,36</b> |
| <b>Zwiększenia</b>                       | <b>605 363,87</b>   | <b>127 922,71</b>                                     | <b>6 265 108,93</b>             | <b>4 551 983,43</b>  | <b>977 719,98</b>                         | <b>12 528 098,92</b> |
| Zawarcie i zmiana umów                   | 605 363,87          | 127 922,71  | 6 265 108,93                    | 4 551 983,43         | 977 719,98                                | 12 528 098,92        |
| <b>Zmniejszenia</b>                      | <b>196 293,67</b>   | <b>266 462,77</b>                                     | <b>3 486 063,67</b>             | <b>3 835 349,65</b>  | <b>105 400,00</b>                         | <b>7 889 569,76</b>  |
| Wygaśnięcie i zmiana umów                | -                   | 62 310,71   | 3 486 063,67                    | 3 315 826,14         | -   | 6 864 200,52         |
| Inne                                     | 196 293,67          | 204 152,06  | -                               | 519 523,51           | 105 400,00                                | 1 025 369,24         |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>   | <b>7 749 503,88</b> | <b>13 010 496,56</b>                                  | <b>15 604 075,92</b>            | <b>20 474 369,58</b> | <b>5 705 554,58</b>                       | <b>62 544 000,52</b> |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>      | <b>1 936 858,44</b> | <b>828 506,61</b>                                     | <b>7 661 075,01</b>             | <b>9 118 475,43</b>  | <b>1 176 407,03</b>                       | <b>20 721 322,52</b> |
| <b>Zwiększenia</b>                       | <b>287 800,82</b>   | <b>1 119 213,95</b>                                   | <b>3 587 205,27</b>             | <b>4 144 031,43</b>  | <b>984 031,42</b>                         | <b>10 122 282,89</b> |
| Amortyzacja bieżąca                      | 287 800,82          | 1 119 213,95  | 3 587 205,27                    | 4 144 031,43         | 984 031,42                                | 10 122 282,89        |
| <b>Zmniejszenia</b>                      | <b>54 835,98</b>    | <b>-</b>  | <b>3 302 671,85</b>             | <b>3 263 671,05</b>  | <b>26 783,23</b>                          | <b>6 647 962,11</b>  |
| Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów      | 54 835,98           | -   | 3 302 671,85                    | 3 263 671,05         | 26 783,23                                 | 6 647 962,11         |
| <b>Umorzenia na koniec okresu</b>        | <b>2 169 823,28</b> | <b>1 947 720,56</b>                                   | <b>7 945 608,43</b>             | <b>9 998 835,81</b>  | <b>2 133 655,22</b>                       | <b>24 195 643,30</b> |
| <b>Wartość netto na początek okresu</b>  | <b>5 403 575,24</b> | <b>12 320 530,01</b>                                  | <b>5 163 955,65</b>             | <b>10 639 260,37</b> | <b>3 656 827,57</b>                       | <b>37 184 148,84</b> |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>    | <b>5 579 680,60</b> | <b>11 062 776,00</b>                                  | <b>7 658 467,49</b>             | <b>10 475 533,77</b> | <b>3 571 899,36</b>                       | <b>38 348 357,22</b> |

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r. – przekształcone

|   | Grunty              | Budynki i lokale     | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu    | Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania | Razem                |
|---|---------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|---|----------------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b>    | <b>7 340 433,68</b> | <b>-</b>             | <b>9 788 416,43</b>             | <b>11 891 089,83</b> | <b>2 725 734,60</b>                       | <b>31 745 674,54</b> |
| <b>Zwiększenia</b>                          | <b>-</b>            | <b>13 149 036,62</b> | <b>3 251 457,23</b>             | <b>9 403 784,18</b>  | <b>2 107 500,00</b>                       | <b>27 911 778,03</b> |
| Zawarcie nowych leasingów                   | -                   | 13 149 036,62        | 3 251 457,23                    | 9 403 784,18         | 2 107 500,00                              | 27 911 778,03        |
| <b>Zmniejszenia</b>                         | <b>-</b>            | <b>-</b>             | <b>214 843,00</b>               | <b>1 537 138,21</b>  | <b>-</b>                                  | <b>1 751 981,21</b>  |
| Wygaśnięcie umów i cesji leasingu           | -                   | -                    | 214 843,00                      | 1 537 138,21         | -   | 1 751 981,21         |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>      | <b>7 340 433,68</b> | <b>13 149 036,62</b> | <b>12 825 030,66</b>            | <b>19 757 735,80</b> | <b>4 833 234,60</b>                       | <b>57 905 471,36</b> |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>         | <b>1 734 000,58</b> | <b>-</b>             | <b>5 210 161,11</b>             | <b>5 258 324,98</b>  | <b>367 484,52</b>                         | <b>12 569 971,19</b> |
| <b>Zwiększenia</b>                          | <b>202 857,86</b>   | <b>828 506,61</b>    | <b>2 509 507,41</b>             | <b>4 375 524,63</b>  | <b>808 922,51</b>                         | <b>8 725 319,02</b>  |
| Amortyzacja bieżąca                         | 202 857,86          | 828 506,61           | 2 509 507,41                    | 4 375 524,63         | 808 922,51                                | 8 725 319,02         |
| <b>Zmniejszenia:</b>                        | <b>-</b>            | <b>-</b>             | <b>58 593,51</b>                | <b>515 374,18</b>    | <b>-</b>                                  | <b>573 967,69</b>    |
| Umorzenie wygaśnięcia umów i cesji leasingu | -                   | -                    | 58 593,51                       | 515 374,18           | -   | 573 967,69           |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>           | <b>1 936 858,44</b> | <b>828 506,61</b>    | <b>7 661 075,01</b>             | <b>9 118 475,43</b>  | <b>1 176 407,03</b>                       | <b>20 721 322,52</b> |
| <b>Wartość netto na początek okresu</b>     | <b>5 606 433,10</b> | <b>-</b>             | <b>4 578 255,32</b>             | <b>6 632 764,85</b>  | <b>2 358 250,08</b>                       | <b>19 175 703,35</b> |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>       | <b>5 403 575,24</b> | <b>12 320 530,01</b> | <b>5 163 955,65</b>             | <b>10 639 260,37</b> | <b>3 656 827,57</b>                       | <b>37 184 148,84</b> |



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

|  | 01.01-31.12.2020     | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|--|----------------------|------------------------------------|
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług | 13 427 482,84        | 14 905 761,00                      |
| <i>budownictwo kubaturowe</i>                    | 1 241 708,09         | 3 839 410,92                       |
| <i>infrastruktura</i>                            | 8 219 846,15         | 7 247 944,75                       |
| <i>działalność developerska</i>                  | 276 244,18           | 257 725,17                         |
| <i>budownictwo modułowe</i>                      | 3 689 684,42         | 3 560 680,16                       |
| Koszty sprzedaży                                 | 226 972,16           | 20 094,36                          |
| Koszty ogólnego zarządu                          | 3 732 365,19         | 961 915,27                         |
| <b>RAZEM</b>                                     | <b>17 386 820,19</b> | <b>15 887 770,63</b>               |

#### Leasing - dane uzupełniające

|  | 01.01-31.12.2020 | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|--|------------------|------------------------------------|
| Amortyzacja  | 10 476 315,76    | 8 723 555,37                       |
| Amortyzacja aktywowana w zapas                             | 272 764,00       | 64 331,00                          |
| Koszty odsetkowe   | 1 794 200,49     | 1 552 297,58                       |
| Odsetki aktywowane w zapas                                 | 1 356 526,00     | 319 970,00                         |
| Łączne wydatki z umów leasingu                             | 11 748 256,89    | 9 389 385,33                       |
| Koszty leasingu krótkoterminowego                          | 359 717,28       | 487 267,14                         |
| Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych | 280 097,33       | 234 859,47                         |

Na dzień 31.12.2020 r. na środkach trwałych ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 115 138 578,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji należytego wykonania umowy.

Na dzień 31.12.2020 r. wykorzystanie kredytu i pożyczek wyniosło 11 665 167,32 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie - 52 411 169,22 zł.

Na dzień 31.12.2019 r. na środkach trwałych ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 56 211 578,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji należytego wykonania umowy.

Na dzień 31.12.2019 r. wykorzystanie kredytu i pożyczek wyniosło 17 012 043,20 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie - 46 050 019,38 zł.

Na dzień 31.12.2020 r. zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych wyniosły 300 431,50 tys. zł.

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

- za rok zakończony 31.12.2020 - 24 328,07 zł
- za rok zakończony 31.12.2019 - 54 549,80 zł

## 6.2. Wartości niematerialne

|   | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| Koszty zakończonych prac rozwojowych                          | 4 489 908,13             | 4 729 307,74                               |
| Wartość firmy   | 15 390 373,20            | 15 747 474,94                              |
| Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym: | 3 477 928,52             | 3 109 870,50                               |
| <i>oprogramowanie komputerowe</i>                             | 2 299 995,07             | 2 641 125,97                               |
| <i>inne wartości niematerialne w tym licencje</i>             | 1 177 933,45             | 468 744,53                                 |
| Wartości niematerialne w budowie                              | 1 207 876,30             | 1 568 047,39                               |
| <b>Wartości niematerialne</b>                                 | <b>24 566 086,15</b>     | <b>25 154 700,57</b>                       |

## Zmiana stanu wartości niematerialnych

Za okres 01.01.2020 - 31.12.2020 r.

|  | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy        | Oprogramowanie komputerowe | Nabyte koncesje, licencje, patenty | Wartości niematerialne w budowie | Razem                |
|--|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b> | <b>5 053 387,26</b>                  | <b>15 747 474,94</b> | <b>5 677 015,87</b>        | <b>1 107 356,66</b>                | <b>1 568 047,39</b>              | <b>29 153 282,12</b> |
| <b>Zwiększenia</b>                       | -                                    | -                    | <b>349 983,88</b>          | <b>946 474,50</b>                  | <b>572 963,89</b>                | <b>1 869 422,27</b>  |
| Zakup                                    | -                                    | -                    | 263 583,88                 | 70 362,00                          | 572 963,89                       | 906 909,77           |
| Przyjęcie z inwestycji                   | -                                    | -                    | 86 400,00                  | 876 112,50                         | -                                | 962 512,50           |
| <b>Zmniejszenia</b>                      | -                                    | <b>357 101,74</b>    | <b>82 395,58</b>           | -                                  | <b>933 134,98</b>                | <b>1 372 632,30</b>  |
| Likwidacja                               | -                                    | -                    | 82 395,58                  | -                                  | -                                | 82 395,58            |
| Przekazanie z inwestycji                 | -                                    | -                    | -                          | -                                  | 933 134,98                       | 933 134,98           |
| Inne korekty                             | -                                    | 357 101,74           | -                          | -                                  | -                                | 357 101,74           |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>   | <b>5 053 387,26</b>                  | <b>15 390 373,20</b> | <b>5 944 604,17</b>        | <b>2 053 831,16</b>                | <b>1 207 876,30</b>              | <b>29 650 072,09</b> |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>      | <b>324 079,52</b>                    | -                    | <b>3 035 889,90</b>        | <b>638 612,13</b>                  | -                                | <b>3 998 581,55</b>  |
| <b>Zwiększenia</b>                       | <b>239 399,61</b>                    | -                    | <b>691 114,78</b>          | <b>237 285,58</b>                  | -                                | <b>1 167 799,97</b>  |
| Amortyzacja bieżąca                      | 239 399,61                           | -                    | 691 114,78                 | 237 285,58                         | -                                | 1 167 799,97         |
| <b>Zmniejszenia</b>                      | -                                    | -                    | <b>82 395,58</b>           | -                                  | -                                | <b>82 395,58</b>     |
| Umorzenie zlikwidowanych                 | -                                    | -                    | 82 395,58                  | -                                  | -                                | 82 395,58            |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>        | <b>563 479,13</b>                    | -                    | <b>3 644 609,10</b>        | <b>875 897,71</b>                  | -                                | <b>5 083 985,94</b>  |
| <b>Wartość netto na początek okresu</b>  | <b>4 729 307,74</b>                  | <b>15 747 474,94</b> | <b>2 641 125,97</b>        | <b>468 744,53</b>                  | <b>1 568 047,39</b>              | <b>25 154 700,57</b> |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>    | <b>4 489 908,13</b>                  | <b>15 390 373,20</b> | <b>2 299 995,07</b>        | <b>1 177 933,45</b>                | <b>1 207 876,30</b>              | <b>24 566 086,15</b> |

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                |
|--|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b> | <b>435 615,23</b>                    | <b>15 747 474,94</b> | <b>5 245 035,18</b>        | <b>939 571,92</b>                  | <b>4 475 543,09</b> | <b>5 558 800,53</b>              | <b>32 402 040,89</b> |
| Zastosowanie MSSF16 po raz pierwszy      | -                                    | -                    | -                          | -                                  | -4 475 543,09       | -                                | -4 475 543,09        |
| <b>Zwiększenia</b>                       | <b>4 726 218,97</b>                  | -                    | <b>501 578,15</b>          | <b>335 305,00</b>                  | -                   | <b>1 149 503,62</b>              | <b>6 712 605,74</b>  |
| Zakup                                    | -                                    | -                    | 134 044,43                 | 335 305,00                         | -                   | 1 149 503,62                     | 1 618 853,05         |
| Przyjęcie z WN w budowie                 | 4 726 218,97                         | -                    | 367 533,72                 | -                                  | -                   | 0,00                             | 5 093 752,69         |
| <b>Zmniejszenia</b>                      | <b>108 446,94</b>                    | -                    | <b>69 597,46</b>           | <b>167 520,26</b>                  | -                   | <b>5 140 256,76</b>              | <b>5 485 821,42</b>  |
| Likwidacja                               | 108 446,94                           | -                    | 69 597,46                  | 167 520,26                         | -                   | 46 504,07                        | 392 068,73           |
| Przekazania z WN w budowie               | -                                    | -                    | -                          | -                                  | -                   | 5 093 752,69                     | 5 093 752,69         |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>   | <b>5 053 387,26</b>                  | <b>15 747 474,94</b> | <b>5 677 015,87</b>        | <b>1 107 356,66</b>                | -                   | <b>1 568 047,39</b>              | <b>29 153 282,12</b> |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>      | <b>383 640,97</b>                    | -                    | <b>2 508 288,97</b>        | <b>682 316,71</b>                  | <b>1 734 000,58</b> | -                                | <b>5 308 247,23</b>  |
| Zastosowanie MSSF16                      | -                                    | -                    | -                          | -                                  | -1 734 000,58       | -                                | -1 734 000,58        |
| <b>Zwiększenia</b>                       | <b>48 885,49</b>                     | -                    | <b>593 344,12</b>          | <b>127 669,95</b>                  | -                   | -                                | <b>769 899,56</b>    |
| Amortyzacja bieżąca                      | 48 885,49                            | -                    | 593 344,12                 | 127 669,95                         | -                   | -                                | 769 899,56           |
| <b>Zmniejszenia</b>                      | <b>108 446,94</b>                    | -                    | <b>65 743,19</b>           | <b>171 374,53</b>                  | -                   | -                                | <b>345 564,66</b>    |
| Umorzenie zlikwidowanych                 | 108 446,94                           | -                    | 65 743,19                  | 171 374,53                         | -                   | -                                | 345 564,66           |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>        | <b>324 079,52</b>                    | -                    | <b>3 035 889,90</b>        | <b>638 612,13</b>                  | -                   | -                                | <b>3 998 581,55</b>  |
| <b>Wartość netto na początek okresu</b>  | <b>51 974,26</b>                     | <b>15 747 474,94</b> | <b>2 736 746,21</b>        | <b>257 255,21</b>                  | <b>2 741 542,51</b> | <b>5 558 800,53</b>              | <b>27 093 793,66</b> |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b>    | <b>4 729 307,74</b>                  | <b>15 747 474,94</b> | <b>2 641 125,97</b>        | <b>468 744,53</b>                  | -                   | <b>1 568 047,39</b>              | <b>25 154 700,57</b> |

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów, Spółki Grupy wytworzyły 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<br>przekształcone |
|---|---------------------|------------------------------------|
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług  | 439 158,14          | 131 586,72                         |
| Koszty ogólnego zarządu                           | 728 641,83          | 627 654,68                         |
| <b>Razem amortyzacja wartości niematerialnych</b> | <b>1 167 799,97</b> | <b>759 241,40</b>                  |

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

|   | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| Własne  | 24 566 086,15            | 25 154 700,57                              |
| <b>Razem struktura własności wartości niematerialnych</b> | <b>24 566 086,15</b>     | <b>25 154 700,57</b>                       |

Na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2020 są wartości firm powstałe w wyniku nabycia:

- spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury UNIBEP SA w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł i 3 674 932,90 zł;
- firmy drogowo-mostowej Budrex Sp. z o.o.;
- spółki Monday Development SA oraz kilku innych spółek developerskich na rynku poznańskim;
- znak firmowy rozpoznany w wyniku przejęcia kontroli nad Monday Development SA.

Ponadto w 2019 roku istotnym składnikiem wartości niematerialnych był zakończony projekt badawczo - rozwojowy pn.: „Budynek zeroenergetyczny”.

**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. Spółki dokonały 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.

**Budrex Sp. z o.o.** – wartość firmy na dzień 31.12.2020 r. wynosi 1 056 851,38 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 7,03%. 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 obecną sytuacją spółki, posiadany portfel zamówień, aktualne moce produkcyjne i zasoby kadrowe. Dodatkowo biorą pod uwagę aktualną i prognozowaną sytuację rynkową, możliwości firmy oraz szanse związane z pozyskaniem do realizacji nowych kontraktów. Spółka dokonała analiz potencjalnych zamówień, jakie oferuje rynek inwestycji infrastrukturalnych.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na utratę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2020 roku na kwotę 38 550 tys. zł.

**Spółki developerskie na rynku poznańskim** – wartość firmy na dzień 31.12.2020 r. 4 193 539,11 zł oraz znak firmowy w kwocie 4 372 372,00 zł.

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła test na utratę wartości powstałych na dzień nabycia wartości firmy spółki Monday Development SA, Monday Palacza sp. z o.o. Dokonując testu na utratę wartości został określony ośrodek wypracowujący środki pieniężne (CGU Poznań). Wycena wartości CGU Poznań została przeprowadzona na bazie przepływów pieniężnych generowanych przez projekty deweloperskie planowane do realizacji na rynku poznańskim przez takie podmioty jak: Monday Development SA, Bukowska 18 MP sp. z o.o. SK, Monday Kosmonautów MP sp. z o.o. sp. k., Fama Development sp. z o.o. SK. Monday Development Sp. z o.o. planuje prowadzić nowe projekty deweloperskie w formie spółek celowych. CGU Poznań stanowi zespół aktywów należących do Grupy Unidevelopment, zawierający również Aktywa Niematerialne, które odpowiadają za działalność prowadzoną na terenie Poznania. Wycena CGU Poznań została przeprowadzona metodą dochodową zdyskontowanych przepływów pieniężnych opartą o projekcje finansowe na lata 2021-2026. Na podstawie uzyskanych danych dokonano porównania wartości bilansowej z wartością odzyskiwalną ośrodka generującego środki pieniężne. Nie stwierdzono przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów.

|  |                |
|--|----------------|
| Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości          | 4 193 539,11   |
| Znak towarowy przypisany do ośrodka wypracowującego środki pieniężne | 4 372 372,00   |
| Wartość rezydualna   | 41 804 000,00  |
| Wartość rynkowa kapitałów własnych                                   | 126 639 000,00 |

| Wyszczególnienie                  | P 2021 | P 2022 | P 2023 | P 2024 | P 2025 | P 2026 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Stopa dyskontowa w okresie (WACC) | 7,06%  | 7,06%  | 7,06%  | 7,06%  | 7,06%  | 7,06%  |
| Współczynnik dyskonta             | 0,93   | 0,87   | 0,82   | 0,76   | 0,71   | 0,66   |

### 6.3. Nieruchomość inwestycyjna

|  | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|--|--------------------------|--|
| <b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b> | -                        | -  |
| <b>a) zwiększenia</b>                              | <b>3 903 062,25</b>      | -  |
| Przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej     | 3 885 058,50             | -  |
| Przeszacowanie do wartości godziwej                | 18 003,75                | -  |
| <b>b) zmniejszenia</b>                             | -                        | -  |
| <b>Bilans zamknięcia</b>                           | <b>3 903 062,25</b>      | -  |

Nieruchomość inwestycyjną stanowi budynek położony w Poznaniu o powierzchni wynajmowanej 922,50m<sup>2</sup>. W nieruchomości wynajmowane są lokale użytkowe innym podmiotom gospodarczym w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana wg. wartości godziwej, a jej wartość na dzień bilansowy przedstawia poniższa tabela.

### 6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

|   | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| Należności z tytułu dostaw i usług  | 216 788 677,89           | 175 822 640,37                             |
| Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 18 004 311,56            | 13 865 740,47                              |
| Inne należności niefinansowe  | 3 973 196,16             | 4 046 357,14                               |
| Inne należności finansowe   | 53 325,39                | 655 025,87                                 |
| Zaliczki udzielone na dostawy:  | 7 511 834,24             | 19 582 028,38                              |
| na zakup towarów, materiałów i usług  | 7 511 834,24             | 19 582 028,38                              |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>                                     | <b>246 331 345,24</b>    | <b>213 971 792,23</b>                      |
| Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności   | 46 948 603,68            | 36 804 315,95                              |
| <b>NALĘŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM</b>  | <b>293 279 948,92</b>    | <b>250 776 108,18</b>                      |

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

|   | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| a) do 1 miesiąca                                | 80 706 929,53            | 107 416 804,15                             |
| b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy             | 74 485 452,96            | 31 910 805,68                              |
| c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy             | 5 339 086,31             | 6 439,70                                   |
| d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku                 | 27 255,49                | -  |
| f) należności przeterminowane                   | 56 229 953,60            | 36 488 590,84                              |
| <b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b> | <b>216 788 677,89</b>    | <b>175 822 640,37</b>                      |

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30 - 60 - dniowy termin płatności.

Na 31 grudnia 2020 r. oszacowane oczekiwane straty kredytowe wyniosły 46 948 603,68 zł. Zmiany stanu oczekiwanych strat kredytowych zostały przedstawione w nocie 6.5. Oczekiwane straty kredytowe zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z oczekiwanymi stratami kredytowymi prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”.

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<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| a) do 1 miesiąca  | 29 668 348,41            | 11 955 590,43                              |
| b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy                             | 11 094 546,53            | 1 925 118,18                               |
| c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy                             | 1 231 908,48             | 4 802 636,94                               |
| d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku                                 | 5 232 224,75             | 4 664 422,86                               |
| e) powyżej 1 roku   | 9 002 925,43             | 14 140 822,43                              |
| <b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b> | <b>56 229 953,60</b>     | <b>36 488 590,84</b>                       |

|  | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|--|--------------------------|--|
| <b>Należności krótkoterminowe</b>  | <b>246 331 345,24</b>    | <b>213 971 792,23</b>                      |
| od jednostek powiązanych należności nie podlegające<br>wyłączeniom konsolidacyjnym | 24 126 256,49            | 7 840 770,82                               |
| od pozostałych jednostek   | 222 205 088,75           | 206 131 021,41                             |
| Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności<br>(wartość dodatnia)    | 46 948 603,68            | 36 804 315,95                              |
| <b>Należności krótkoterminowe brutto</b>   | <b>293 279 948,92</b>    | <b>250 776 108,18</b>                      |

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<br>przekształcone |
|--|--------------------------|--|
| <b>Należności w PLN</b>                        | <b>191 133 883,00</b>    | <b>175 506 502,65</b>                      |
| Należności w USD                               | 322 553,59               | 616,00                                     |
| <b>Należności w USD po przeliczeniu na PLN</b> | <b>1 275 799,52</b>      | <b>2 336,55</b>                            |
| Należności w EUR                               | 4 996 198,44             | 7 017 932,40                               |
| <b>Należności w EUR po przeliczeniu na PLN</b> | <b>23 034 716,63</b>     | <b>28 252 763,83</b>                       |
| Należności w RUB                               | 51 551,00                | 52 201,00                                  |
| <b>Należności w RUB po przeliczeniu na PLN</b> | <b>3 952,57</b>          | <b>4 062,36</b>                            |
| Należności w NOK                               | 67 213 290,79            | 22 386 264,35                              |
| <b>Należności w NOK po przeliczeniu na PLN</b> | <b>29 298 655,02</b>     | <b>9 686 378,70</b>                        |
| Należności w BYN                               | 529 454,72               | 11 415,09                                  |
| <b>Należności w BYN po przeliczeniu na PLN</b> | <b>756 702,22</b>        | <b>20 497,16</b>                           |
| Należności w SEK                               | 1 555 698,41             | 470 894,27                                 |
| <b>Należności w SEK po przeliczeniu na PLN</b> | <b>693 162,39</b>        | <b>192 693,41</b>                          |
| Należności w UAH                               | 748 965,50               | 1 907 636,45                               |
| <b>Należności w UAH po przeliczeniu na PLN</b> | <b>133 938,04</b>        | <b>306 035,87</b>                          |
| Należności w GBP                               | 104,40                   | 104,40                                     |
| <b>Należności w GBP po przeliczeniu na PLN</b> | <b>535,85</b>            | <b>521,70</b>                              |
| <b>RAZEM</b>                                   | <b>246 331 345,24</b>    | <b>213 971 792,23</b>                      |

Zaliczki są prezentowane wg kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oczekiwanych strat kredytowych. Na dzień bilansowy 31.12.2020r. i na dzień 31.12.2019 r. nie wystąpiły należności od pojedynczego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem.

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<br>przekształcone |
|--|----------------------|------------------------------------|
| <b>Stan na początek okresu</b>                               | <b>46 135 124,23</b> | <b>33 823 161,09</b>               |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 36 804 315,95        | 24 764 626,65                      |
| Kaucje z tytułu umów o budowę                                | 4 302 586,96         | 1 390 775,42                       |
| Aktywa kontraktowe   | 269 640,08           | 208 063,41                         |
| Pożyczki udzielone   | 4 758 581,24         | 7 459 695,61                       |
| <b>a) zwiększenia</b>  | <b>21 623 513,72</b> | <b>27 786 556,26</b>               |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 19 771 881,38        | 16 638 890,09                      |
| Kaucje z tytułu umów o budowę                                | 1 226 914,47         | 2 953 889,22                       |
| Aktywa kontraktowe   | 110 612,69           | 266 511,92                         |
| Pożyczki udzielone   | 514 105,18           | 7 927 265,03                       |
| <b>b) zmniejszenia</b>                                       | <b>14 213 171,86</b> | <b>15 474 593,12</b>               |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 9 627 593,65         | 4 599 200,79                       |
| Kaucje z tytułu umów o budowę                                | 4 241 281,12         | 42 077,68                          |
| Aktywa kontraktowe   | 344 297,09           | 204 935,25                         |
| Pożyczki udzielone   | -                    | 10 628 379,40                      |
| <b>OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE RAZEM</b>                     | <b>53 545 466,09</b> | <b>46 135 124,23</b>               |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 46 948 603,68        | 36 804 315,95                      |
| Kaucje z tytułu umów o budowę                                | 1 288 220,31         | 4 302 586,96                       |
| Aktywa kontraktowe   | 35 955,68            | 269 640,08                         |
| Pożyczki udzielone   | 5 272 686,42         | 4 758 581,24                       |

### ODPISY AKTUALIZUJĄCE

|                                   | 01.01-31.12.2020     | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| <b>Stan na początek okresu</b>    | <b>10 668 076,33</b> | <b>15 123 041,80</b>               |
| Zapasy                            | 9 771 914,27         | 14 131 141,80                      |
| Środki pieniężne                  | 896 162,06           | 991 900,00                         |
| <b>a) zwiększenia</b>             | <b>2 342 841,77</b>  | -                                  |
| Zapasy                            | 2 342 841,77         | -                                  |
| <b>b) zmniejszenia</b>            | <b>492 180,57</b>    | <b>4 454 965,47</b>                |
| Zapasy                            | 492 180,57           | 4 359 227,53                       |
| Środki pieniężne                  | -                    | 95 737,94                          |
| <b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM</b> | <b>12 518 737,53</b> | <b>10 668 076,33</b>               |
| Zapasy                            | 11 622 575,47        | 9 771 914,27                       |
| Środki pieniężne                  | 896 162,06           | 896 162,06                         |

## 6.6. Zapasy

|                                      | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|--------------------------------------|--------------------------|--|
| Materiały                            | 24 769 215,51            | 26 061 165,87                              |
| Półprodukty i produkty w toku        | 172 695 827,76           | 236 345 486,08                             |
| Produkty gotowe                      | 21 782 461,12            | 27 770 360,48                              |
| Towary                               | 81 002 648,67            | 48 321 132,75                              |
| Prawo do użytkowania aktywów         | 17 948 746,60            | 4 657 221,11                               |
| <b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>        | <b>318 198 899,66</b>    | <b>343 155 366,29</b>                      |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów | 11 622 575,47            | 9 771 914,27                               |
| <b>Zapasy</b>                        | <b>306 576 324,19</b>    | <b>333 383 452,02</b>                      |

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta jest w Nocie 6.5.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2020 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 96 446 396,35 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 130% do 160% kwoty kredytu. Na dzień 31.12.2020 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 8 585 654,19 zł.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2019 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 71 386 549,34 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 130% do 150% kwoty kredytu. Na dzień 31.12.2019 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 7 897 382,42 zł.

W roku 2020 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 11 197 062,56 zł. Stopa kapitalizacji wynosiła 3%.

W roku 2019 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 11 484 248,16 zł. Stopa kapitalizacji wynosiła 4,40%.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31.12.2020 r. wynosi 179 563 tys. zł.

W okresie 01.01.2020-31.12.2020 r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 208 220,6 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

#### Na dzień 31.12.2020 r.

|                                      | Budownictwo kubaturowe | Infrastruktura | Działalność deweloperska | Budownictwo modułowe | Razem          |
|--------------------------------------|------------------------|----------------|--------------------------|----------------------|----------------|
| <b>Wartość zapasów brutto</b>        | 6 013 760,07           | 12 108 064,69  | 293 211 308,65           | 6 865 766,25         | 318 198 899,66 |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów | -                      | -              | 11 504 025,47            | 118 550,00           | 11 622 575,47  |
| <b>Wartość zapasów netto</b>         | 6 013 760,07           | 12 108 064,69  | 281 707 283,18           | 6 747 216,25         | 306 576 324,19 |

#### Na dzień 31.12.2019 r. – - przekształcone

|                                      | Budownictwo kubaturowe | Infrastruktura | Działalność deweloperska | Budownictwo modułowe | Razem          |
|--------------------------------------|------------------------|----------------|--------------------------|----------------------|----------------|
| <b>Wartość zapasów brutto</b>        | 3 324 894,75           | 15 778 736,15  | 311 197 411,94           | 12 854 323,45        | 343 155 366,29 |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów | -                      | -              | 9 653 364,27             | 118 550,00           | 9 771 914,27   |
| <b>Wartość zapasów netto</b>         | 3 324 894,75           | 15 778 736,15  | 301 544 047,67           | 12 735 773,45        | 333 383 452,02 |

## 6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

|  | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|--|--------------------------|--|
| <b>Środki pieniężne w PLN</b>                        | <b>258 493 403,39</b>    | <b>130 632 916,27</b>                      |
| Środki pieniężne w EUR                               | 351 438,75               | 8 552 969,29                               |
| <b>Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN</b> | <b>1 621 819,56</b>      | <b>36 422 819,72</b>                       |
| Środki pieniężne w USD                               | 2 842,57                 | 82 793,36                                  |
| <b>Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN</b> | <b>10 683,52</b>         | <b>314 424,35</b>                          |
| Środki pieniężne w RUB                               | 15 087 428,68            | 14 669 883,63                              |
| <b>Środki pieniężne w RUB po przeliczeniu na PLN</b> | <b>896 162,06</b>        | <b>896 329,89</b>                          |
| Środki pieniężne w NOK                               | 8 601 291,78             | 24 530 705,65                              |
| <b>Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN</b> | <b>3 784 568,39</b>      | <b>10 597 264,84</b>                       |
| Środki pieniężne w BYN                               | 40 138,73                | 36 973,92                                  |
| <b>Środki pieniężne w BYN po przeliczeniu na PLN</b> | <b>57 378,31</b>         | <b>66 571,54</b>                           |
| Środki pieniężne w UAH                               | 4 528,51                 | 91 617,29                                  |
| <b>Środki pieniężne w UAH po przeliczeniu na PLN</b> | <b>600,48</b>            | <b>14 677,09</b>                           |
| Środki pieniężne w SEK                               | 209 850,18               | 1 054 077,66                               |
| <b>Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN</b> | <b>96 489,11</b>         | <b>429 325,84</b>                          |
| <b>RAZEM</b>   | <b>264 961 104,82</b>    | <b>179 374 329,54</b>                      |
| Odpis aktualizujący środki pieniężne                 | 896 162,06               | 896 162,06                                 |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>            | <b>264 064 942,76</b>    | <b>178 478 167,48</b>                      |

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy 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 264 064 942,76 zł. Wykazany odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków Spółki dominującej 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<br>przekształcone |
|--|--------------------------|--|
| Ubezpieczenia                                    | 4 271 991,58             | 2 722 953,30                               |
| Pozostałe  | 441 082,03               | 362 004,46                                 |
| <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b> | <b>4 713 073,61</b>      | <b>3 084 957,76</b>                        |

### Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

|   | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| Ubezpieczenia                                     | 2 854 166,05             | 1 889 561,32                               |
| Pozostałe   | 2 270 111,82             | 1 647 317,37                               |
| <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b> | <b>5 124 277,87</b>      | <b>3 536 878,69</b>                        |

## 6.9. Pożyczki udzielone

### Stan na dzień 31.12.2020 r.

| Nazwa pożyczkobiorcy | Data umowy | Kwota udzielona                | Termin spłaty | Wartość bilansowa na koniec okresu |
|----------------------|------------|--------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Lovsetvegen 4 AS     | 01.09.2020 | 500 000,00 NOK / 220 000,00 zł | 01.09.2021    | 221 610,57 zł                      |
| Wiepofama SA         | 22.02.2018 | 52 672 678,76 zł               | 31.12.2022    | 52 143 802,40 zł                   |
| Wiepofama SA         | 02.04.2018 | 815 748,65 zł                  | 31.12.2021    | 809 516,82 zł                      |
| Wiepofama SA         | 09.10.2020 | 499 380,00 zł                  | 31.12.2023    | 464 760,37 zł                      |
| <b>RAZEM</b>         |            |                                |               | <b>53 639 690,16 zł</b>            |

### 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                       |
| Gemich AS                          | 17.09.2015 | 5 000 000,00 NOK / 2 160 000,00 zł | 30.06.2020    | 474 227,86 zł                      |
| Internal Finance Sp. z o.o. S.K.A. | 30.09.2015 | 4 089 385,92 zł                    | 31.12.2019    | 1 413,65 zł                        |
| MD Investycje Sp. z o.o.           | 13.03.2015 | 30 000,00 zł                       | 31.12.2017    | 4 036,00 zł                        |
| Wiepofama SA                       | 14.12.2017 | 45 394 673,74 zł                   | 31.12.2022    | 45 388 076,98 zł                   |
| Wiepofama SA                       | 22.02.2018 | 702 015,96 zł                      | 31.12.2021    | 701 896,98 zł                      |
| <b>RAZEM</b>                       |            |                                    |               | <b>46 591 981,94 zł</b>            |

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 31.12.2020 wynoszą 5 272 686,42 zł.

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

## 6.10. Kapitały

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

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



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

#### Stan na dzień 31.12.2020 r.

| AKCJONARIUSZ           | Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy | Wartość nominalna akcji | Udział w kapitale na dzień bilansowy (%) |
|------------------------|---|-------------------------|--|
| Zofia Mikołuszeko      | 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                                     |
| <b>RAZEM</b>           | <b>35 070 634</b>                           |                         | <b>100,00</b>                            |

(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 Mikołuszeko      | 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                                     |
| <b>RAZEM</b>           | <b>35 070 634</b>                           |                         | <b>100,00</b>                            |

(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 Mikołuszeko          | 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                                |
| <b>RAZEM</b>               | <b>35 070 634</b>        | <b>100,00</b>                    | <b>35 070 634</b> | <b>100,00</b>                       |

\* 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.

Na poczet kapitału Spółki Dominującej nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 31.12.2020 r. i 31.12.2019 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

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

- emisji 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.
- pokrycia straty w spółce zależnej - (-) 1 759 894,03

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 rezerwy 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<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| <b>Pozostałe kapitały rezerwowe, w tym:</b> | <b>-10 119 154,10</b>    | <b>490 728,54</b>                          |
| Kapitał rezerwowy                           | -                        | -  |
| Kapitał zapasowy                            | -                        | -  |
| Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym:       | -10 119 154,10           | 490 728,54                                 |

### Zyski zatrzymane

|   | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych                                  | 162 617 623,32           | 126 871 846,51                             |
| Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych          | 14 413 500,00            | 28 263 000,00                              |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej przeznaczony na pokrycie strat | -1 759 894,03            | - 1 248 482,80                             |
| Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat                      | -1 092 358,40            | -1 092 358,40                              |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych netto   | 8 794 972,55             | 22 196 098,61                              |
| Zysk (strata) bieżący netto   | 37 226 857,56            | 28 920 801,47                              |
| <b>Zyski (straty) zatrzymane</b>  | <b>220 200 701,00</b>    | <b>203 910 905,39</b>                      |

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Wartość księgową                | 275 742 371,32 | 270 062 458,35 |
| Liczba akcji                    | 31 570 634     | 33 070 634     |
| Wartość księgową na jedną akcję | 8,73           | 8,17           |

### PROGRAM MOTYWACYJNY

Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 15.06.2020 r. przyjęło założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów. 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 powiązanymi 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 zawierać 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, określającą 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 przypadającej 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<br>przekształcone |
|--|--------------------------|--|
| <b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe</b>  | <b>98 558 377,97</b>     | <b>102 983 412,40</b>                      |
| Zobowiązania z tytułu kredytów   | 33 182 475,39            | 10 326 006,88                              |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek   | 3 583 572,64             | 5 434 030,47                               |
| Zobowiązania z tytułu leasingu   | 25 681 799,54            | 25 619 779,07                              |
| Zobowiązania z tytułu obligacji  | 33 046 630,09            | 61 603 595,98                              |
| Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych                | 3 063 900,31             | -  |
| <b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe</b> | <b>74 002 193,75</b>     | <b>45 510 321,17</b>                       |
| Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym                       | -                        | 1 879 887,78                               |
| Zobowiązania z tytułu kredytów   | 3 406 311,39             | 7 329 169,10                               |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek   | 1 784 555,19             | 5 807 289,12                               |
| Zobowiązania z tytułu leasingu   | 27 783 931,69            | 27 323 786,71                              |
| Zobowiązania z tytułu obligacji  | 31 078 686,58            | 3 170 188,46                               |
| Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych                | 9 948 708,90             | -  |
| <b>RAZEM</b>   | <b>172 560 571,72</b>    | <b>148 493 733,57</b>                      |

## GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2020 r.

| Nazwa banku         | Kwota kredytu    | Wartość na dzień bilansowy | Warunki oprocentowania | Termin spłaty | Zabezpieczenie   | Rodzaj kredytu                 |
|---------------------|------------------|----------------------------|------------------------|---------------|--|--------------------------------|
| ING Bank Śląski SA  | 15 000 000,00 zł | 2 754 190,77 zł            | WIBOR 1M + marża       | 22.10.2022    | hipoteka umowna łączna do kwoty 72 327 000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr BIIIP/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BIIIP/00093484/6, KW nr BIIIP/00092594/3, KW nr BIIIP/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BIIIP/00043080/9, KW nr BIIIP/00055499/6, KW nr BIIIP/00101524/9, KW nr BIIIP/00012039/1, KW nr BIIIP/00078166/0, KW nr BIIIP/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco   | kredyt inwestycyjny            |
| Bank Millennium SA  | 21 800 000,00 zł | 21 842 630,43 zł           | WIBOR 1M + marża       | 02.09.2022    | Akt notarialny zawierający: a) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się na rzecz Banku wprost z tego aktu egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 34 880 000,00 PLN; b) opis wierzytelności; c) opis zdarzenia, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, co do którego wyżej wymieniony poddaje się egzekucji; d) opis sposobu udowodnienia powyższego zdarzenia; e) termin 02.09.2025, do którego Bank może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności; zabezpieczenie częściowe spłaty kredytu stanowi gwarancja (zwana również "gwarancją płynnościową") w kwocie 17 440 000,00 PLN z terminem ważności o 3 miesiące dłuższym niż okres kredytowania, tj. do dnia 02.12.2022 udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach umowy porfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Płynnościowych PLG-FGP (gwarancja zabezpiecza 80% kwoty kredytu); cesja wierzytelności z umowy pożyczki nr 02-2019 z dnia 27.06.2019 (wyłącznie kapitał) udzielonej przez Kredytobiorcę spółce Monday Development Sp. z o.o. w kwocie 9 900 000,00 PLN z terminem spłaty 31.12.2022 zgodnie z umową o przelew wierzytelności z umowy pożyczki z ewentualnymi późniejszymi jej zmianami   | kredyt obrotowy                |
| Gefin Noble Bank SA | 70 000 000,00 zł | 8 585 654,19 zł            | WIBOR 3M + marża       | 20.09.2022    | hipoteka umowna łączna do kwoty 105 000 000,00zł z najwyższym pierwszeństwem ustanowiona na rzecz Banku na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Poznaniu, przy ul. Dąbrowskiego, powstałej w wyniku scalań i podziałów geodezyjnych działek objętych: działki o nr ew. 28/2, 34, 39, 40, 48, 49, 18/2, 21/2, 20/2, 31, 27/5, 30/3, 30/5 obręb 0021, dla których Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr P01P/00126232/8, działki o nr ew. 35, 29/2, 38, 33, 42, 37, 36/3, 32/5, 43/3, 32/7 obręb 0021, dla których Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr P01P/00031408/0, działki o nr ew. 41/2, 50/2, 51/2 obręb 0021, dla których Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr P01P/0013376/7 przy czym dopuszczalne jest dokonanie scalań i podziałów geodezyjnych tylko w ramach objętych poszczególnymi w/w księgami; weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową; pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku; przelew wierzytelności na rzecz Banku z umów zawieranych przez Kredytobiorcę z nabywcami lokali i miejsc postojowych realizowanych w ramach inwestycji; przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia budowy inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych na kwotę nie niższą niż kontrakt z GW, z zakładem ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank, przy czym warunek uważa się za spełniony po złożeniu w banku oświadczenia ubezpieczyciela potwierdzającego cesję na rzecz banku; przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych budynków, które zostaną wybudowane w ramach inwestycji, na kwotę nie niższą niż kwota aktualnego zadłużenia z tytułu kredytu; przelew wierzytelności z umowy z generalnym wykonawcą inwestycji; zastaw finansowy na rachunkach prowadzonych dla Kredytobiorcy w banku; zastaw rejestrowy na rachunkach prowadzony dla Kredytobiorcy w banku; zastaw rejestrowy z najwyższym pierwszeństwem na udziale (ogół praw i obowiązków) komplementariusza Kredytobiorcy w spółce Kredytobiorcy; oświadczenie Kredytobiorcy o podaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. | kredyt nieodnawialny budowlany |
| mBank SA            | 53 746 002,00 zł | 0,00 zł                    | WIBOR 1M + marża       | 31.10.2024    | hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu na rzecz Banku (do wysokości 150% kwoty Kredytu); Umowa Podporządkowania podporządkowująca wszystkie roszczenia udziałowców oraz innych kredytodawców podporządkowanych roszczeniom z tytułu Umowy Kredytu; zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza Kredytobiorcy (plus poddanie się egzekucji od każdego wspólnika Komplementariusza); zastaw rejestrowy i finansowy + pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Kredytobiorcy (wraz z instrukcją blokady dla rachunku ROD); przelew praw z polis ubezpieczeniowych (w tym polisy od wszystkich ryzyk budowlanych); przelew praw z Umowy z Generalnym Wykonawcą oraz innych kontraktów budowlanych, gwarancji bankowych związanych z budową projektu; poddanie się egzekucji przez Kredytobiorcę; Umowa wsparcia ze sponsorem projektu zawierająca zobowiązanie do pokrycia przekroczeń budżetu budowlanego do kwoty stanowiącej 5% budżetu budowlanego (pomniejszonego o koszty gruntu oraz rezerwy budżetowe) plus poddanie się egzekucji zgodnie z §777 k.p.c. lub gwarancja bankowa na pokrycie przekroczeń budżetu budowlanego; Otwarty Mieszkańcowy Rachunek Powierniczy   | kredyt budowlany               |
| mBank SA            | 2 500 000,00 zł  | 0,00 zł                    | WIBOR 1M + marża       | 31.10.2023    | hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu na rzecz Banku (do wysokości 150% kwoty Kredytu); Umowa Podporządkowania podporządkowująca wszystkie roszczenia udziałowców oraz innych kredytodawców podporządkowanych roszczeniom z tytułu Umowy Kredytu; zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza Kredytobiorcy (plus poddanie się egzekucji od każdego wspólnika Komplementariusza); zastaw rejestrowy i finansowy + pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Kredytobiorcy (wraz z instrukcją blokady dla rachunku ROD); przelew praw z polis ubezpieczeniowych (w tym polisy od wszystkich ryzyk budowlanych); przelew praw z Umowy z Generalnym Wykonawcą oraz innych kontraktów budowlanych, gwarancji bankowych związanych z budową projektu; poddanie się egzekucji przez Kredytobiorcę; Umowa wsparcia ze sponsorem projektu zawierająca zobowiązanie do pokrycia przekroczeń budżetu budowlanego do kwoty stanowiącej 5% budżetu budowlanego (pomniejszonego o koszty gruntu oraz rezerwy budżetowe) plus poddanie się egzekucji zgodnie z §777 k.p.c. lub gwarancja bankowa na pokrycie przekroczeń budżetu budowlanego; Otwarty Mieszkańcowy Rachunek Powierniczy   | kredyt VAT                     |
| <b>RAZEM</b>        |                  | <b>33 182 475,39 zł</b>    |                        |               |  |                                |

## GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2019 r. - przekształcone

| Nazwa banku              | Kwota kredytu    | Wartość na dzień        | Warunki oprocentowania | Termin spłaty | Zabezpieczenie   | Rodzaj kredytu      |
|--------------------------|------------------|-------------------------|------------------------|---------------|--|---------------------|
| ING Bank Śląski SA       | 15 000 000,00 zł | 6 098 598,05 zł         | WIBOR 1M + marża       | 22.10.2022    | hipoteka umowna łączna do kwoty 22 500 000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr B11P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00093484/6, KW nr B11P/00092594/3, KW nr B11P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9, KW nr B11P/00055499/6, KW nr B11P/00101524/9, KW nr B11P/00012039/1, KW nr B11P/00078166/0, KW nr B11P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco   | kredyt inwestycyjny |
| Santander Bank Polska SA | 900 000,00 zł    | 121 059,95 zł           | WIBOR 3M + marża       | 31.07.2021    | hipoteka umowna do kwoty najwyższej 13 800 000,- ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomość z rozszerzenie o wpis na pierwszym miejscu, przelew wierzycielności na rzecz banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na Nieruchomość na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 6 800 000,-, przelew wierzycielności z kontraktów w wysokości 18 000 000,-, umowa zabezpieczenia w postaci oświadczenia patronackiego złożonego przez UNIBEP SA  | kredyt inwestycyjny |
| Santander Bank Polska SA | 32 625 000,00 zł | 4 106 348,88 zł         | WIBOR 1M + marża       | 31.12.2021    | 1. hipoteka umowna do kwoty 139.660.320,00 zł ustanowiona na Nieruchomości; 2. zastawy rejestrowe do sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów (tj. 139.660.320,00 zł) na prawach majątkowych przystępujących Komplementariuszowi oraz Komandytariuszowi wobec Kredytobiorcy z tytułu uczestnictwa w Kredytobiorcy jako jego wspólnicy; 3. zastawy rejestrowe do sumy stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Komplementariusza, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzycielności z tytułu Kredytów wraz z pełnomocnictwem udzielonym na rzecz Banku do wykonywania praw z udziałów oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego; 4. zastawy rejestrowe do sumy stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów oraz zastawy finansowe na wierzycielnościach z rachunków; 5. Zastawy rejestrowe do sumy zabezpieczenia 150% maksymalnej do udostępnienia na podstawie Umowy na wierzycielnościach z Rachunków Powierniczych; 6. pełnomocnictwo udzielone Bankowi do rachunków bankowych; 7. blokada środków pieniężnych na rachunkach; 8. przelew na zabezpieczenie wierzycielności pieniężnych wynikających z Przedwstępnych Umów Sprzedaży, umów ubezpieczenia zawartych w związku z realizacją danego Etapu, umów budowlanych oraz gwarancji dobrego wykonania, umów dotyczących sporządzania projektów, zgodnie z którymi realizowany jest dany Etap oraz praw do tych projektów; 9. podporządkowanie spłaty zadłużenia finansowego od podmiotów trzecich, spłacie zadłużenia wynikającego z Umowy Kredytowej z tytułu udzielonych Kredytów wraz z przelewem na Bank wierzycielności wynikających z dokumentów będących podstawą takiego zadłużenia oraz oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku; 10. oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie do każdego Kredytu, do kwoty stanowiącej 150% kwoty danego Kredytu; 11. oświadczenie Komplementariusza Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do każdego Kredytu, do kwoty stanowiącej 150% kwoty każdego Kredytu, 12. Poręczenie spłaty Kredytu Pomostowego wraz z wszystkimi należnościami wynikającymi z Dokumentów Finansowania w związku z udzieleniem Kredytu Pomostowego udzielone przez Sponsora do kwoty 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytu Pomostowego | kredyt budowlany    |
| <b>RAZEM:</b>            |                  | <b>10 326 006,88 zł</b> |                        |               |  |                     |

## GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## 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 wierzytelności 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 wierzytelności 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 wierzytelności 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 wierzytelności 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 wierzytelności z kontraktów  | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| ING Bank Śląski SA          | 15 000 000,00 zł | 3 285 778,45 zł        | WIBOR 1M + marża       | 22.10.2022    | hipoteka umowna łączna do kwoty 72 327 000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr B11P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00093484/6, KW nr B11P/00092594/3, KW nr B11P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9, KW nr B11P/00055499/6, KW nr B11P/00101524/9, KW nr B11P/00012039/1, KW nr B11P/00078166/0, KW nr B11P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco | kredyt inwestycyjny                 |
| PKO BP SA*                  | 5 000 000,00 zł  | 0,00 zł                | WIBOR 1M + marża       | 30.11.2021    | przelew wierzytelności z kontraktów  | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| Bank Gospodarstwa Krajowego | 5 000 000,00 zł  | 0,00 zł                | WIBOR 1M + marża       | 03.02.2021    | przelew wierzytelności z kontraktów  | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| ING Bank Śląski SA          | 5 000 000,00 zł  | 0,00 zł                | WIBOR 1M + marża       | 09.02.2021    | hipoteka umowna łączna do kwoty 72.327.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr B11P/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00093484/6, KW nr B11P/00092594/3, KW nr B11P/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr B11P/00043080/9, KW nr B11P/00055499/6, KW nr B11P/00101524/9, KW nr B11P/00012039/1, KW nr B11P/00078166/0, KW nr B11P/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco | kredyt odnawialny                   |
| Santander Bank Polska SA    | 900 000,00 zł    | 120 532,94 zł          | WIBOR 3M + marża       | 31.07.2021    | hipoteka umowna do kwoty najwyższej 13 800 000,00 PLN ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości; przelew wierzytelności na rzecz banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na nieruchomości na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 6 800 000,00 PLN; przelew wierzytelności na rzecz Banku w tytułu kontraktów Klienta na poziomie nie niższym niż 130% łącznej wysokości niniejszego kredytu oraz kredytu inwestycyjnego udzielonego na podstawie umowy nr K00060/18 z dnia 09-03-2018 r. W przypadku spadku wymaganego poziomu cesji Klient zobowiązuje się do przedłożenia kolejnych umów w celu scedowania wierzytelności z nich wynikających na rzecz Banku, umowa zabezpieczenia w postaci oświadczenia patronackiego złożonego przez UNIBEP SA; weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową   | kredyt inwestycyjny                 |
| Santander Bank Polska SA    | 8 000 000,00 zł  | 0,00 zł                | WIBOR 1M + marża       | 30.09.2021    | hipoteka umowna do kwoty 9 100 000,- na nieruchomości gruntową położoną w Wasilkowie przy ul. Zakładowej, zestaw rejestrów koparko-ładowarki Caterpillar 428E S/N SNL04124, zestaw rejestrów koparko-ładowarki Caterpillar 432E S/N JBA01300, zestaw rejestrów zestawu maszyn wiromot ICE14RF, wraz ze stacją zasilającą, zestaw rejestrów maszyn KAFAR samojedźny ORTECO SMART 800, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja wierzytelności (Konsorcjum firmy PORR Polska Infrastructure SA, oraz Unibep SA), cesja wierzytelności ( firmy TORPOL SA), oświadczenie patronackie UNIBEP SA, weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, cesja wierzytelności (MOTA-ENGILCENTRAL EUROPE SA)   | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| mBank SA                    | 3 000 000,00 zł  | 0,00 zł                | WIBOR 1M + marża       | 30.06.2021    | weksel in blanco   | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| Santander Bank Polska SA    | 7 000 000,00 zł  | 0,00 zł                | WIBOR 1M + marża       | 30.06.2021    | hipoteka umowna do kwoty 9 333 000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym IDEA Sp. z o.o. Sp.k. (wpis na 1. miejscu), docelowo dotycząca działki komercyjnej oznaczonej numerem 231/45; oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego; oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Idea Sp. z o.o. sp.k. w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego   | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| <b>RAZEM</b>                |                  | <b>3 406 311,39 zł</b> |                        |               |  |                                     |

\*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



## GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## 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 wierzycelności 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 wierzycelności 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 wierzycelności z kontraktów  | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| mBank SA                    | 10 000 000,00 zł | 0,00 zł          | WIBOR 1M + marża       | 25.02.2020    | przelew wierzycelności 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 wierzycelności z kontraktów  | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| ING Bank Śląski SA          | 15 000 000,00 zł | 3 328 762,88 zł  | WIBOR 1M + marża       | 22.10.2022    | hipoteka umowna łączna do kwoty 22 500 000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością klienta, objętej księgą wieczystą KW nr BHP/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BHP/00092594/3, KW nr BHP/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BHP/00043080/9, KW nr BHP/00055499/6, KW nr BHP/00101524/9, KW nr BHP/00012039/1, KW nr BHP/00078166/0, KW nr BHP/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco   | kredyt inwestycyjny                 |
| Santander Bank Polska SA    | 8 000 000,00 zł  | 0,00 zł          | WIBOR 1M + marża       | 30.09.2020    | hipoteka umowna do kwoty najwyższej 13 800 000,- ustanowiona na rzecz Banku na Nieruchomość z rozszerzenie o wpis na pierwszym miejscu. przelew wierzycelności na rzecz banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków/budowli na Nieruchomość na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 6 800 000,-. przelew wierzycelności z kontraktów w wysokości 18 000 000,-. umowa zabezpieczenia w postaci oświadczenia patronackiego złożonego przez UNIBEP SA  | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| Santander Bank Polska SA    | 900 000,00 zł    | 209 372,68 zł    | WIBOR 3M + marża       | 31.07.2021    |  | kredyt inwestycyjny                 |
| ING Bank Śląski SA          | 5 000 000,00 zł  | 1 879 887,78 zł  | WIBOR 1M + marża       | 29.06.2020    | hipoteka umowna do kwoty 9 100 000,- na nieruchomość gruntową położoną w Wasilkowie przy ul. Zakładowej, zestaw rejestrowy koparko-ładowarki Caterpillar 428E S/N SNL04124, zestaw rejestrowy koparko-ładowarki Caterpillar 432E S/N JBA01300, zestaw rejestrowy zestawu maszyn wibromotów ICE14RF, wraz ze stacją zasilającą, zestaw rejestrowy maszyny KAFAR samojedźny ORTECO SMART 800, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, cesja wierzycelności (Konsorcjum firmy PORR Polska Infrastructure SA oraz Unibep SA), cesja wierzycelności (firmy BUDIMEX SA.), oświadczenie patronackie UNIBEP SA, weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową  | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| mBank SA                    | 3 000 000,00 zł  | 0,00 zł          | WIBOR 1M + marża       | 29.06.2020    | Weksel in blanco; hipoteka umowna, na będącej w użytkowaniu wieczystym „IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie ul. Cybertyki 9, nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, gmina Radom M., przy ulicy Przytyckiej/Lisopadowej, stanowiącej działkę numer 231/45, 231/76, 231/81, 231/90, 231/91, 231/92, 231/93, 231/94, 231/95, 231/96, 231/97, 231/98, 231/99, 231/100, 231/101, 231/108, 231/109, 231/110, 231/111, 231/112, 231/113, 231/114, 231/115, 231/118, 231/119, 231/120, 231/121, 231/124, 231/126, 231/133, 231/134, 231/135, 231/136, 231/137, 231/138, 231/139, 231/140, 231/142 z obrębem 0010 KAPTUR, dla której to nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RA1R/00017209/1, wynikająca z Umowy ustanawiającej hipotekę nr 37/013/18 z dnia 14 grudnia 2018r.  | kredyt obrotowy w rachunku bieżącym |
| mBank SA                    | 2 000 000,00 zł  | 223 991,35 zł    | WIBOR 1M + marża       | 30.04.2020    |  | kredyt obrotowy                     |
| Santander Bank Polska SA    | 3 500 000,00 zł  | 0,00 zł          | WIBOR 1M + marża       | 31.12.2020    | 1. hipoteka umowna do kwoty 139.660.320,00 zł ustanowiona na Nieruchomości; 2. zastawy rejestrowe do sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów (tj. 139.660.320,00 zł) na prawach majątkowych przysługujących Komplementariuszowi oraz Komandytariuszowi wobec Kredytobiorcy z tytułu uczestnictwa w Kredytobiorcy jako jego wspólnicy; 3. zastawy rejestrowe do sumy stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Komplementariusza, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzycelności z tytułu Kredytów wraz z pełnomocnictwem udzielonym na rzecz Banku do wykonywania praw z udziałów oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego; 4. zastawy rejestrowe do sumy stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytów oraz zastawy finansowe na wierzycelnościach z rachunków; 5. Zastawy rejestrowe do sumy zabezpieczenia 150% maksymalnej do udostępnienia na podstawie Umowy na wierzycelnościach z Rachunków Powierniczych; 6. pełnomocnictwo udzielone Bankowi do rachunków bankowych; 7. blokada środków pieniężnych na rachunkach; 8. przelew na zabezpieczenie wierzycelności pieniężnych wynikających z Przedstępnych Umów Sprzedaży, umów ubezpieczenia zawartych w związku z realizacją danego Etapu, umów budowlanych oraz gwarancji dobrego wykonania, umów dotyczących sporządzania projektów, zgodnie z którymi realizowany jest dany Etap oraz praw do tych projektów; 9. podporządkowanie spłaty zadłużenia finansowego od podmiotów fizycznych, spłacie zadłużenia wynikającego z Umowy Kredytowej z tytułu udzielonych Kredytów wraz z przelewem na Bank wierzycelności wynikających z dokumentów będących podstawą takiego zadłużenia oraz oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku; 10. oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie do każdego Kredytu, do kwoty stanowiącej 150% kwoty danego Kredytu; 11. oświadczenie Komplementariusza Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do Każdego Kredytu, do kwoty stanowiącej 150% kwoty każdego Kredytu, 12. Poręczenie spłaty Kredytu Pomostowego wraz z wszystkimi należnościami wynikającymi z Dokumentów Finansowania w związku z udzieleniem Kredytu Pomostowego udzielone przez Sponsora do kwoty 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia kwoty Kredytu Pomostowego | kredyt rewolwingowy                 |
| Santander Bank Polska SA    | 49 763 880,00 zł | 3 567 042,19 zł  | WIBOR 1M + marża       | 30.06.2021    |  | kredyt budowlany                    |
| RAZEM:                      |                  | 9 209 056,88 zł  |                        |               |  |                                     |

## GRUPA UNIBEP

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2020 r.

| Nazwa pożyczkodawcy | Kwota pożyczki   | Wartość na dzień bilansowy | Warunki oprocentowania | Termin spłaty | Zabezpieczenie  | Rodzaj pożyczki       |
|---------------------|------------------|----------------------------|------------------------|---------------|---|-----------------------|
| ING Bank Śląski SA  | 10 000 000,00 zł | 3 583 572,64 zł            | WIBOR 1M + marża       | 29.12.2023    | hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000 000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością Klienta, objętej księgą wieczystą KW nr BIIIP/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BIIIP/00093484/6, KW nr BIIIP/00092594/3, KW nr BIIIP/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BIIIP/00043080/9, KW nr BIIIP/00055499/6, KW nr BIIIP/00101524/9, KW nr BIIIP/00012039/1, KW nr BIIIP/00078166/0, KW nr BIIIP/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco | pożyczka korporacyjna |
| <b>RAZEM:</b>       |                  | <b>3 583 572,64 zł</b>     |                        |               |   |                       |

## ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2019 r. - przekształcone

| Nazwa pożyczkodawcy | Kwota pożyczki   | Wartość na dzień bilansowy | Warunki oprocentowania | Termin spłaty | Zabezpieczenie   | Rodzaj pożyczki       |
|---------------------|------------------|----------------------------|------------------------|---------------|--|-----------------------|
| ING Bank Śląski SA  | 10 000 000,00 zł | 5 434 030,47 zł            | WIBOR 1M+ marża        | 29.12.2023    | hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000 000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością Klienta, objętej księgą wieczystą KW nr BIIIP/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BIIIP/00093484/6, KW nr BIIIP/00092594/3, KW nr BIIIP/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BIIIP/00043080/9, KW nr BIIIP/00055499/6, KW nr BIIIP/00101524/9, KW nr BIIIP/00012039/1, KW nr BIIIP/00078166/0, KW nr BIIIP/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco | pożyczka korporacyjna |
| <b>RAZEM:</b>       |                  | <b>5 434 030,47 zł</b>     |                        |               |  |                       |

## ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2020 r.

| Nazwa pożyczkodawcy | Kwota pożyczki   | Wartość na dzień bilansowy | Warunki oprocentowania | Termin spłaty | Zabezpieczenie  | Rodzaj pożyczki       |
|---------------------|------------------|----------------------------|------------------------|---------------|---|-----------------------|
| ING Bank Śląski SA  | 10 000 000,00 zł | 1 784 555,19 zł            | WIBOR 1M + marża       | 29.12.2023    | hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000 000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością Klienta, objętej księgą wieczystą KW nr BIIIP/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BIIIP/00093484/6, KW nr BIIIP/00092594/3, KW nr BIIIP/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BIIIP/00043080/9, KW nr BIIIP/00055499/6, KW nr BIIIP/00101524/9, KW nr BIIIP/00012039/1, KW nr BIIIP/00078166/0, KW nr BIIIP/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco | pożyczka korporacyjna |
| <b>RAZEM:</b>       |                  | <b>1 784 555,19 zł</b>     |                        |               |   |                       |

## 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 € / 3 987 804,65 zł | 2,5 %                  | 30.06.2020    | brak w Umowie informacji o zabezpieczeniu  | pożyczka              |
| ING Bank Śląski SA      | 10 000 000,00 zł                  | 1 819 484,48 zł                | WIBOR 1M+ marża        | 29.12.2023    | hipoteka umowna łączna do kwoty 15 000 000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, Al. Piłsudskiego, będącej własnością Klienta, objętej księgą wieczystą KW nr BIIIP/00102032/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku Podlaskim, ul. Rejonowa, będącej własnością Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BIIIP/00093484/6, KW nr BIIIP/00092594/3, KW nr BIIIP/00041684/9, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, będącej w użytkowaniu wieczystym Klienta, objętej księgami wieczystymi KW nr BIIIP/00043080/9, KW nr BIIIP/00055499/6, KW nr BIIIP/00101524/9, KW nr BIIIP/00012039/1, KW nr BIIIP/00078166/0, KW nr BIIIP/00079567/8 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk budowy przedmiotu zabezpieczenia opisanego powyżej; weksel własny in blanco | pożyczka korporacyjna |
| <b>RAZEM:</b>           |                                   | <b>5 807 289,13 zł</b>         |                        |               |  |                       |

**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  |
|   |   | <b>64 125 316,67</b>           |                        |             |             |

**WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2019 r. – po korekcie**

| 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  |
|   |   | <b>64 773 784,44</b>           |                        |             |             |

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<br>przekształcone |
|----------------------------|--------------------------|--|
| a) powyżej 1 roku do 3 lat | 69 812 678,12            | 75 572 328,88                              |
| b) powyżej 3 lat do 5 lat  | -                        | 1 791 304,45                               |
| <b>RAZEM</b>               | <b>69 812 678,12</b>     | <b>77 363 633,33</b>                       |

Kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2020 r.

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<br>przepływy pieniężne |
|----------------------------|-----------------------|---|
| a) do roku                 | 36 269 553,16         | 38 084 671,33                               |
| b) powyżej 1 roku do 3 lat | 69 812 678,12         | 71 999 817,46                               |
| <b>RAZEM</b>               | <b>106 082 231,28</b> | <b>110 084 488,79</b>                       |

**Na dzień 31.12.2019 r. - przekształcone**

|                            | Wartość bilansowa    | Niezdyktowane umowne<br>przepływy pieniężne |
|----------------------------|----------------------|---|
| a) do roku                 | 18 186 534,46        | 19 124 597,25                               |
| b) powyżej 1 roku do 3 lat | 75 572 328,88        | 82 210 207,40                               |
| c) powyżej 3 lat do 5 lat  | 1 791 304,45         | 1 819 970,76                                |
| <b>RAZEM</b>               | <b>95 550 167,79</b> | <b>103 154 775,41</b>                       |

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

## 6.13. Leasing

Jednostki Grupy posiadają zawarte umowy leasingu dotyczące użytkowania gruntów, lokali użytkowych, środków transportu i maszyn.

|                     | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---------------------|--------------------------|--|
| a) poniżej 1 roku   | 27 783 931,69            | 27 323 786,71                              |
| b) od roku do 5 lat | 16 537 569,82            | 17 707 691,65                              |
| c) powyżej 5 lat    | 9 144 229,72             | 7 912 087,42                               |
| <b>RAZEM</b>        | <b>53 465 731,23</b>     | <b>52 943 565,78</b>                       |

## 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<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| <b>Odprawy emerytalne</b>   | <b>3 948 479,06</b>      | <b>3 391 426,67</b>                        |
| wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy                     | 3 948 479,06             | 3 391 426,67                               |
| <b>Odprawy rentowe</b>  | <b>505 715,04</b>        | <b>416 473,01</b>                          |
| wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy                     | 505 715,04               | 416 473,01                                 |
| <b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:</b> | <b>4 454 194,10</b>      | <b>3 807 899,68</b>                        |
| - część długoterminowa  | 4 133 694,08             | 3 560 726,66                               |
| - część krótkoterminowa   | 320 500,02               | 247 173,02                                 |

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<br>przekształcone |
|--|--------------------------|--|
| <b>Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu</b> | <b>3 807 899,68</b>      | <b>2 933 282,00</b>                        |
| koszty odsetek   | 77 341,77                | 75 981,27                                  |
| koszty bieżącego zatrudnienia                          | 680 253,12               | 499 172,67                                 |
| wypłacone świadczenia                                  | -223 785,47              | -183 126,26                                |
| zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:        | 112 485,00               | 482 590,00                                 |
| - korekt założeń aktuarialnych ex post                 | -97 419,00               | 377 146,00                                 |
| - zmian założeń demograficznych                        | -193 658,00              | -91 837,00                                 |
| - zmian założeń finansowych                            | 403 562,00               | 197 281,00                                 |
| <b>Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu</b>   | <b>4 454 194,10</b>      | <b>3 807 899,68</b>                        |

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

|  | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|--|--------------------------|--|
| wartość zatrudnienia   | 680 253,12               | 478 922,67                                 |
| koszty odsetek   | 77 341,77                | 75 981,00                                  |
| inne korekty   | -                        | 43 127,00                                  |
| <b>Koszty ujęte w rachunku zysków i strat</b>                                  | <b>757 594,89</b>        | <b>598 030,67</b>                          |
| zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie                                     | 112 485,00               | 439 463,00                                 |
| <b>Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach</b>                             | <b>112 485,00</b>        | <b>439 463,00</b>                          |
| w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach: |                          |  |
| - kosztów wytworzenia  | 574 538,77               | 448 874,96                                 |
| - kosztów ogólnego zarządu   | 183 056,12               | 149 155,71                                 |

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 Grupie w 2021 r. i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie – 3,0%

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

| POZYCJA / ŚWIADCZENIE                            | Odprawa emerytalna | Odprawa rentowa | RAZEM        |
|--|--------------------|-----------------|--------------|
| wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2019 | 4 150 485,00       | 303 709,00      | 4 454 194,00 |
| wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2020 | 4 586 137,00       | 336 347,00      | 4 922 484,00 |
| w tym:   |                    |                 |              |
| część krótkoterminowa                            | 203 167,00         | 41 840,00       | 245 007,00   |
| część długoterminowa                             | 4 382 970,00       | 294 507,00      | 4 677 477,00 |

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            | 4 150 485,00       | 303 709,00      | 6 448 179,00           | 10 902 373,00 |
| Współczynnik rotacji -1,0%        | 4 423 851,00       | 321 744,00      | 6 448 179,00           | 11 193 774,00 |
| Współczynnik rotacji +1,0%        | 3 911 011,00       | 287 456,00      | 6 448 179,00           | 10 646 646,00 |
| Techniczna stopa dyskontowa -1,0% | 4 467 250,00       | 316 637,00      | 6 448 179,00           | 11 232 066,00 |
| Techniczna stopa dyskontowa +1,0% | 3 866 602,00       | 291 610,00      | 6 448 179,00           | 10 606 391,00 |
| wzrosty podstaw                   |                    |                 |                        |               |
| Wynagrodzenie w Firmie -1,0%      | 4 120 980,00       | 302 020,00      | 6 448 179,00           | 10 871 179,00 |
| Wynagrodzenie w Firmie +1,0%      | 4 194 885,00       | 305 854,00      | 6 448 179,00           | 10 948 918,00 |
| Wynagrodzenie minimalne -1,0%     | 3 665 873,00       | 283 109,00      | 6 448 179,00           | 10 397 161,00 |
| Wynagrodzenie minimalne +1,0%     | 4 748 749,00       | 327 382,00      | 6 448 179,00           | 11 524 310,00 |

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            | 3 536 943,00       | 270 956,00      | 5 397 824,00           | 9 205 723,00 |
| Współczynnik rotacji -1,0%        | 3 761 597,00       | 286 682,00      | 5 397 784,00           | 9 446 063,00 |
| Współczynnik rotacji +1,0%        | 3 339 814,00       | 256 801,00      | 5 397 784,00           | 8 994 399,00 |
| Techniczna stopa dyskontowa -1,0% | 4 098 434,00       | 294 635,00      | 5 397 824,00           | 9 790 893,00 |
| Techniczna stopa dyskontowa +1,0% | 3 084 817,00       | 250 620,00      | 5 397 824,00           | 8 733 261,00 |
| wzrosty podstaw                   |                    |                 |                        |              |
| Wynagrodzenie w Firmie -1,0%      | 3 508 498,00       | 269 130,00      | 5 397 784,00           | 9 175 412,00 |
| Wynagrodzenie w Firmie +1,0%      | 3 576 723,00       | 273 229,00      | 5 397 784,00           | 9 247 736,00 |
| Wynagrodzenie minimalne -1,0%     | 3 120 282,00       | 252 388,00      | 5 397 784,00           | 8 770 454,00 |
| Wynagrodzenie minimalne +1,0%     | 4 049 584,00       | 292 483,00      | 5 397 784,00           | 9 739 851,00 |

Ostatnia wycena niezależnego aktuariusza została wykonana na dzień 31 grudnia 2020 roku.

|  | 01.01-31.12.2020     | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|--|----------------------|------------------------------------|
| <b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b> | <b>29 292 505,00</b> | <b>28 209 955,22</b>               |
| Naprawy gwarancyjne  | 29 292 505,00        | 27 667 455,22                      |
| Sprawy sporne  | -                    | 542 500,00                         |
| <b>a) Zwiększenia</b>                                      | <b>13 030 000,02</b> | <b>9 351 597,81</b>                |
| Naprawy gwarancyjne  | 13 030 000,02        | 9 351 597,81                       |
| <b>b) Wykorzystanie</b>                                    | <b>-</b>             | <b>542 500,00</b>                  |
| Sprawy sporne  | -                    | 542 500,00                         |
| <b>c) Rozwiązanie</b>                                      | <b>6 105 017,89</b>  | <b>7 726 548,03</b>                |
| Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych    | 6 105 017,89         | 7 726 548,03                       |
| <b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>   | <b>36 217 487,13</b> | <b>29 292 505,00</b>               |
| Naprawy gwarancyjne  | 36 217 487,13        | 29 292 505,00                      |

|   | 01.01-31.12.2020      | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|---|-----------------------|------------------------------------|
| <b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b> | <b>134 564 565,26</b> | <b>117 506 785,49</b>              |
| Świadczenia pracownicze                                     | 18 729 996,74         | 16 965 953,94                      |
| Naprawy gwarancyjne   | 5 841 045,14          | 5 434 517,26                       |
| Planowane starty w kontraktach długoterminowych             | 85 597,47             | 1 824 740,23                       |
| Koszty podwykonawców  | 105 520 177,93        | 89 617 630,37                      |
| Sprawy sporne   | 1 747 701,00          | 2 696 138,23                       |
| Koszty pozostałe  | 2 640 046,98          | 967 805,46                         |
| <b>a) Zwiększenia</b>                                       | <b>890 962 651,68</b> | <b>864 379 686,68</b>              |
| Świadczenia pracownicze                                     | 28 747 964,09         | 21 840 067,59                      |
| Naprawy gwarancyjne   | 7 239 426,15          | 8 006 548,03                       |
| Planowane starty w kontraktach długoterminowych             | 957 744,92            | -                                  |
| Koszty podwykonawców  | 848 598 772,94        | 792 337 993,29                     |
| Sprawy sporne   | 2 419 334,13          | 716 448,54                         |
| Koszty pozostałe  | 2 999 409,45          | 41 478 629,23                      |
| <b>b) Wykorzystanie</b>                                     | <b>876 353 732,28</b> | <b>847 321 906,91</b>              |
| Świadczenia pracownicze                                     | 21 598 051,13         | 20 076 024,79                      |
| Naprawy gwarancyjne   | 6 812 690,22          | 7 600 020,15                       |
| Planowane starty w kontraktach długoterminowych             | 117 714,37            | 1 739 142,76                       |
| Koszty podwykonawców  | 841 017 932,24        | 776 435 445,73                     |
| Sprawy sporne   | 3 248 993,13          | 1 664 885,77                       |
| Koszty pozostałe  | 3 558 351,19          | 39 806 387,71                      |
| <b>c) Inne zmniejszenia</b>                                 | <b>2 706,83</b>       | <b>-</b>                           |
| Koszty pozostałe  | 2 706,83              | -                                  |
| <b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>   | <b>149 170 777,83</b> | <b>134 564 565,26</b>              |
| Świadczenia pracownicze                                     | 25 879 909,70         | 18 729 996,74                      |
| Naprawy gwarancyjne   | 6 267 781,07          | 5 841 045,14                       |
| Planowane starty w kontraktach długoterminowych             | 925 628,02            | 85 597,47                          |
| Koszty podwykonawców  | 113 101 018,63        | 105 520 177,93                     |
| Sprawy sporne   | 918 042,00            | 1 747 701,00                       |
| Koszty pozostałe  | 2 078 398,41          | 2 640 046,98                       |

## 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<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| Z tytułu dostaw i usług   | 220 336 170,45           | 198 911 650,16                             |
| Z tytułu wynagrodzeń  | 3 254 661,48             | 2 686 071,19                               |
| Rozliczenia międzyokresowe bierne                                       | 4 109 297,32             | 5 492 384,08                               |
| Fundusze specjalne  | 15 450,16                | 13 474,42                                  |
| Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń                        | 23 317 579,37            | 18 967 674,50                              |
| Pozostałe zobowiązania  | 10 160 177,60            | 24 838 834,47                              |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b> | <b>261 193 336,38</b>    | <b>250 910 088,82</b>                      |

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<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| a) do 1 miesiąca                            | 120 280 618,48           | 117 463 646,54                             |
| b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy         | 35 717 756,89            | 46 105 580,30                              |
| c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy         | 1 058 279,92             | 510 404,14                                 |
| d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku             | 243 569,55               | 4 762,36                                   |
| e) powyżej 1 roku                           | 38 399,90                | 48 166,35                                  |
| f) zobowiązania przeterminowane             | 62 997 545,71            | 34 779 090,47                              |
| <b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b> | <b>220 336 170,45</b>    | <b>198 911 650,16</b>                      |

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

|   | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| a) do 1 miesiąca  | 54 534 108,14            | 29 577 774,24                              |
| b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy                         | 7 145 127,02             | 3 904 659,32                               |
| c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy                         | 190 203,62               | 462 342,31                                 |
| d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku                             | 79 142,33                | 426 990,11                                 |
| e) powyżej 1 roku   | 1 048 964,60             | 407 324,49                                 |
| <b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE</b> | <b>62 997 545,71</b>     | <b>34 779 090,47</b>                       |

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

|  | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|--|--------------------------|--|
| <b>Zobowiązania w PLN</b>                        | <b>233 879 581,61</b>    | <b>230 674 814,51</b>                      |
| Zobowiązania w RUB                               | 307,60                   | 307,60                                     |
| <b>Zobowiązania w RUB po przeliczeniu na PLN</b> | <b>15,41</b>             | <b>18,79</b>                               |
| Zobowiązania w EUR                               | 2 326 463,66             | 2 533 605,04                               |
| <b>Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN</b> | <b>10 736 164,49</b>     | <b>10 789 357,09</b>                       |
| Zobowiązania w UAH                               | 13 277 418,75            | 9 804 778,72                               |
| <b>Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN</b> | <b>1 760 585,72</b>      | <b>1 570 725,26</b>                        |
| Zobowiązania w NOK                               | 32 130 263,31            | 17 430 060,51                              |
| <b>Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN</b> | <b>14 137 315,89</b>     | <b>7 531 633,73</b>                        |
| Zobowiązania w SEK                               | 1 428 799,25             | 396 151,86                                 |
| <b>Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN</b> | <b>656 961,89</b>        | <b>161 352,66</b>                          |
| Zobowiązania w BYN                               | 15 887,63                | 101 186,77                                 |
| <b>Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN</b> | <b>22 711,37</b>         | <b>182 186,78</b>                          |
| <b>RAZEM</b>                                     | <b>261 193 336,38</b>    | <b>250 910 088,82</b>                      |

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

## 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                                  | 6 801 943,00                    | 1 270 259,00  | -  | 8 072 202,00                  |
| Rezerwa świadczenia pracownicze                                 | 4 324 990,00                    | 1 205 138,00  | -  | 5 530 128,00                  |
| Rezerwa na koszty podwykonawców                                 | 20 874 178,00                   | 1 110 925,00  | -  | 21 985 103,00                 |
| Rezerwa na zobowiązania   | 254 272,00                      | -212 117,00   | -  | 42 155,00                     |
| Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")                         | 4 929 020,00                    | -1 216 991,00   | -  | 3 712 029,00                  |
| Kontrakty - rezerwa na straty                                   | 15 998,00                       | 159 872,00  | -  | 175 870,00                    |
| Produkcja niezakończona podatkowo                               | 12 621 125,00                   | -3 378 858,00   | -  | 9 242 267,00                  |
| Ujemne niezrealizowane różnice kursowe                          | 554 270,00                      | 173 703,00  | -  | 727 973,00                    |
| Nieopłacone odsetki   | 21 765,00                       | -9 023,00   | -  | 12 742,00                     |
| Dyskonto należności   | 392 502,00                      | -385 792,00   | -  | 6 710,00                      |
| Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów          | 2 933 508,00                    | 1 427 853,00  | -  | 4 361 361,00                  |
| Odpis na pozostałe aktywa                                       | 7 232 925,00                    | 1 392 855,00  | -  | 8 625 780,00                  |
| Wycena instrumentów pochodnych                                  | 51 992,00                       | 285 506,00  | -  | 337 498,00                    |
| Koszty nabycia udziałów   | 172 884,00                      | 15 960,00   | -  | 188 844,00                    |
| Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli                    | 145 877,00                      | -116 766,00   | -  | 29 111,00                     |
| Pozostałe tytuły  | 571 981,00                      | -15 628,00  | -  | 556 353,00                    |
| Strata podatkowa  | 11 439 114,00                   | -8 449 372,00   | -  | 2 989 742,00                  |
| Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji | 255 134,00                      | -   | 23 692,00  | 278 826,00                    |
| Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych           | -                               | -   | 2 349 917,00   | 2 349 917,00                  |
| <b>Ogółem</b>   | <b>73 593 478,00</b>            | <b>-6 742 476,00</b>  | <b>2 373 609,00</b>  | <b>69 224 611,00</b>          |

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 | Stan aktywów na koniec okresu |
|---|---------------------------------|---|--|-------------------------------|
| Rezerwa na naprawy gwarancyjne                                  | 6 194 375,00                    | 607 568,00  | -  | 6 801 943,00                  |
| Rezerwa świadczenia pracownicze                                 | 4 029 497,00                    | 295 493,00  | -  | 4 324 990,00                  |
| Rezerwa na koszty podwykonawców                                 | 18 852 205,00                   | 2 021 973,00  | -  | 20 874 178,00                 |
| Rezerwa na zobowiązania   | 108 285,00                      | 145 987,00  | -  | 254 272,00                    |
| Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")                         | 3 881 371,00                    | 1 047 649,00  | -  | 4 929 020,00                  |
| Kontrakty - rezerwa na straty                                   | 346 701,00                      | -330 703,00   | -  | 15 998,00                     |
| Produkcja niezakończona podatkowo                               | 10 917 802,00                   | 1 703 323,00  | -  | 12 621 125,00                 |
| Ujemne niezrealizowane różnice kursowe                          | 499 382,00                      | 54 888,00   | -  | 554 270,00                    |
| Nieopłacone odsetki   | 35 589,00                       | -13 824,00  | -  | 21 765,00                     |
| Dyskonto należności   | 406 406,00                      | -13 904,00  | -  | 392 502,00                    |
| Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów          | 3 787 693,00                    | -854 185,00   | -  | 2 933 508,00                  |
| Odpis na pozostałe aktywa                                       | 3 626 850,00                    | 3 606 075,00  | -  | 7 232 925,00                  |
| Wycena instrumentów pochodnych                                  | 20 804,00                       | 31 188,00   | -  | 51 992,00                     |
| Koszty nabycia udziałów   | 172 884,00                      | 0,00  | -  | 172 884,00                    |
| Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli                    | 138 319,00                      | 7 558,00  | -  | 145 877,00                    |
| Pozostałe tytuły  | 246 369,00                      | 325 612,00  | -  | 571 981,00                    |
| Strata podatkowa  | 16 074 810,00                   | -4 635 696,00   | -  | 11 439 114,00                 |
| Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji | 172 140,00                      | -   | 82 994,00  | 255 134,00                    |
| <b>Ogółem</b>   | <b>69 511 482,00</b>            | <b>3 999 002,00</b>   | <b>82 994,00</b>   | <b>73 593 478,00</b>          |



## 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 "+")                                  | 23 694 351,00                  | -6 407 968,00  | -   | 17 286 383,00                |
| Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu) | 326 472,00                     | -275 053,00  | -   | 51 419,00                    |
| Dyskonto zobowiązań   | 2 358 922,00                   | -618 203,00  | -   | 1 740 719,00                 |
| Kary naliczone a nie otrzymane  | 2 538 167,00                   | -85 421,00   | -   | 2 452 746,00                 |
| Odsetki nieotrzymane  | 151 552,00                     | 21 387,00  | -   | 172 939,00                   |
| Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe                                | 333 968,00                     | 339 274,00   | -   | 673 242,00                   |
| Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów                  | 7 832 295,00                   | 2 365 213,00   | -   | 10 197 508,00                |
| Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli                            | 2 404,00                       | 57 739,00  | -   | 60 143,00                    |
| Wycena instrumentów pochodnych  | 59 808,00                      | 155 212,00   | -   | 215 020,00                   |
| Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych         | 3 232 985,00                   | -36 401,00   | -   | 3 196 584,00                 |
| Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych                   | 117 567,00                     | -  | -117 567,00   | -                            |
| Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji         | -                              | -  | 2 438,00  | 2 438,00                     |
| <b>Ogółem</b>   | <b>40 648 491,00</b>           | <b>-4 484 221,00</b>   | <b>-115 129,00</b>  | <b>36 049 141,00</b>         |

## 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 | Stan rezerw na koniec okresu |
|---|--------------------------------|--|---|------------------------------|
| Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")                                  | 19 954 887,00                  | 3 739 464,00   | -   | 23 694 351,00                |
| Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu) | 606 323,00                     | -279 851,00  | -   | 326 472,00                   |
| Dyskonto zobowiązań   | 2 199 211,00                   | 159 711,00   | -   | 2 358 922,00                 |
| Kary naliczone a nie otrzymane  | 1 951 909,00                   | 586 258,00   | -   | 2 538 167,00                 |
| Odsetki nieotrzymane  | 117 031,00                     | 34 521,00  | -   | 151 552,00                   |
| Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe                                | 298 898,00                     | 35 070,00  | -   | 333 968,00                   |
| Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów                  | 4 032 717,00                   | 3 799 578,00   | -   | 7 832 295,00                 |
| Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli                            | 196 569,00                     | -194 165,00  | -   | 2 404,00                     |
| Wycena instrumentów pochodnych  | 23 171,00                      | 36 637,00  | -   | 59 808,00                    |
| Odszkodowania naliczone nie otrzymane                                   | 101 861,00                     | -101 861,00  | -   | -                            |
| Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych         | 3 797 413,00                   | -564 428,00  | -   | 3 232 985,00                 |
| Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych                   | 711 360,00                     | -  | -593 793,00   | 117 567,00                   |
| Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji         | 503,00                         | -  | -503,00   | -                            |
| <b>Ogółem</b>   | <b>33 991 853,00</b>           | <b>7 250 934,00</b>  | <b>-594 296,00</b>  | <b>40 648 491,00</b>         |

## PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

|  | 01.01-31.12.2020     | 01.01-31.12.2019 przekształcone |
|--|----------------------|---------------------------------|
| <b>Bieżący podatek dochodowy</b>                               | <b>15 192 910,57</b> | <b>5 536 019,70</b>             |
| Dotyczący roku obrotowego                                      | 15 192 910,57        | 5 536 019,70                    |
| <b>Odroczony podatek dochodowy</b>                             | <b>2 258 255,00</b>  | <b>3 251 932,00</b>             |
| Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych   | 2 258 255,00         | 3 251 932,00                    |
| <b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b> | <b>17 451 165,57</b> | <b>8 787 951,70</b>             |
| Efektywna stopa podatkowa                                      | 31,95%               | 23,27%                          |

## PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

|  | 01.01-31.12.2020     | 01.01-31.12.2019 przekształcone |
|--|----------------------|---------------------------------|
| <b>Bieżący podatek dochodowy</b>   | -                    | -                               |
| <b>Odroczony podatek dochodowy</b>   | <b>-2 467 484,00</b> | <b>-677 290,00</b>              |
| Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych                                 | -2 467 484,00        | -593 793,00                     |
| Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze | -21 254,00           | -83 497,00                      |
| <b>(Korzyść podatkowa)/obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>                                   | <b>-2 488 738,00</b> | <b>-677 290,00</b>              |

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Grupa wynoszą:

Republika Białorusi – 18%

Ukraina – 18%

Królestwo Norwegii – 22%

Królestwo Szwecji – 22%

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

Spółka Dominująca 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 Dominująca 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 skutkowała 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 Dominująca 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 Dominująca otrzymała informację z Urzędu Skarbowego, że złożona do odwołania od decyzji dokumentacja będzie przedmiotem analizy. Spółka Dominująca, na tym etapie, odbiera to jako pozytywny efekt złożonego sprzeciwu i dodatkowych wyjaśnień oraz materiałów źródłowych.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca 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 Grupa 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. Grupa 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    | 124 445 233,95          | 177 835 367,70                            | -  | -211 332 868,89  | -   | 90 947 732,76         |
| <b>Aktywa kontraktowe</b>             | <b>124 445 233,95</b>   | <b>177 835 367,70</b>                     | <b>-</b>   | <b>-211 332 868,89</b>   | <b>-</b>                                    | <b>90 947 732,76</b>  |
| Zaliczki otrzymane z umów z klientami | 142 508 154,82          | -   | -84 183 631,77   | -  | 74 189 873,34                               | 132 514 396,39        |
| Wycena długoterminowych kontraktów    | 25 943 208,54           | 17 075 107,84                             | -23 042 119,04   | -  | -   | 19 976 197,34         |
| <b>Zobowiązania kontraktowe</b>       | <b>168 451 363,36</b>   | <b>17 075 107,84</b>                      | <b>-107 225 750,81</b>   | <b>-</b>   | <b>74 189 873,34</b>                        | <b>152 490 593,73</b> |

## 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 | Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności | Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów | Stan na koniec okresu |
|---------------------------------------|-------------------------|---|--|--|---|-----------------------|
| Wycena długoterminowych kontraktów    | 104 817 928,21          | 77 637 551,55                             | -  | -58 010 245,81   | -   | 124 445 233,95        |
| <b>Aktywa kontraktowe</b>             | <b>104 817 928,21</b>   | <b>77 637 551,55</b>                      | <b>-</b>   | <b>-58 010 245,81</b>  | <b>-</b>                                    | <b>124 445 233,95</b> |
| Zaliczki otrzymane z umów z klientami | 69 960 635,94           | -   | -44 089 643,57   | -  | 116 637 162,45                              | 142 508 154,82        |
| Wycena długoterminowych kontraktów    | 20 428 270,95           | 28 547 919,88                             | -23 032 982,29   | -  | -   | 25 943 208,54         |
| <b>Zobowiązania kontraktowe</b>       | <b>90 388 906,89</b>    | <b>28 547 919,88</b>                      | <b>-67 122 625,86</b>  | <b>-</b>   | <b>116 637 162,45</b>                       | <b>168 451 363,36</b> |

Grupa 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 |
|---|--------------------------|---|
| <b>Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:</b> | <b>1 432 264 523,25</b>  | <b>1 539 793 921,80</b>                 |
| do 1 roku   | 1 055 917 684,68         | 1 144 152 178,36                        |
| powyżej 1 roku  | 376 346 838,57           | 395 641 743,44                          |
| <b>Razem</b>  | <b>1 432 264 523,25</b>  | <b>1 539 793 921,80</b>                 |

## 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  | 25 776 324,20            | 34 094 667,36                           |
| Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy   | 17 955 748,02            | 23 062 098,81                           |
| <b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto</b>                            | <b>43 732 072,22</b>     | <b>57 156 766,17</b>                    |
| Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji   | 1 288 220,31             | 4 302 586,96                            |
| <b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto</b> | <b>45 020 292,53</b>     | <b>61 459 353,13</b>                    |
| Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy  | 54 230 216,60            | 50 229 933,78                           |
| Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy   | 49 462 462,15            | 47 478 892,87                           |
| <b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom</b>  | <b>103 692 678,75</b>    | <b>97 708 826,65</b>                    |

## 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 | 35 309,78                | 2 065 798,26                            |
| Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom       | 9 459 798,28             | 12 421 921,71                           |

Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta w nocie 6.5.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 46,80% (dla jednego projektu 7,80%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na dzień 31 grudnia 2019 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 38,90% (dla jednego projektu 8,13%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów o budowę w wartości nominalnej po dyskoncie, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości:

**Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:**

|  | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|--|--------------------------|--|
| a) do 1 miesiąca   | 1 623 099,40             | 1 654 537,50                               |
| b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy                            | 888 617,22               | 2 430 936,44                               |
| c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy                            | 259 463,71               | 144 196,00                                 |
| d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku                                | 158 380,47               | 546 395,96                                 |
| e) powyżej 1 roku  | 1 776 336,03             | 1 907 359,59                               |
| <b>Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami</b> | <b>4 705 896,83</b>      | <b>6 683 425,49</b>                        |

**6.19. Przychody przyszłych okresów**

|   | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| Otrzymane dotacje                                     | 758 555,38               | 800 697,33                                 |
| Prawo wieczystego użytkowania                         | 56 280,42                | 96 612,51                                  |
| <b>Przychody przyszłych okresów - długoterminowe</b>  | <b>814 835,80</b>        | <b>897 309,84</b>                          |
| Otrzymane dotacje                                     | 42 141,96                | 42 141,97                                  |
| Prawo wieczystego użytkowania                         | 21 786,00                | 45 756,72                                  |
| Pozostałe   | 15 715,87                | -  |
| <b>Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe</b> | <b>79 643,83</b>         | <b>87 898,69</b>                           |

## 6.20. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

### SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2020 r.

|   | Budownictwo kubaturowe | Infrastruktura       | Działalność deweloperska | Budownictwo modułowe  | Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów | Razem kwoty dotyczące całej Grupy |
|---|------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|---|-----------------------------------|
| Przychody z umów z klientami  | 943 109 605,73         | 378 950 206,86       | 242 523 907,99           | 211 328 046,00        | -93 574 806,91                              | 1 682 336 959,67                  |
| sprzedaż zewnętrzna   | 850 719 422,32         | 378 803 484,54       | 241 520 643,96           | 211 293 408,85        | -   | 1 682 336 959,67                  |
| sprzedaż na rzecz innych segmentów  | 92 390 183,41          | 146 722,32           | 1 003 264,03             | 34 637,15             | -93 574 806,91                              | -                                 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów  | 879 482 138,36         | 340 729 011,83       | 185 325 283,40           | 217 728 546,05        | -79 655 462,43                              | 1 543 609 517,21                  |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>   | <b>63 627 467,37</b>   | <b>38 221 195,03</b> | <b>57 198 624,59</b>     | <b>- 6 400 500,05</b> | <b>-13 919 344,48</b>                       | <b>138 727 442,46</b>             |
| % zysku brutto ze sprzedaży   | 6,75%                  | 10,09%               | 23,58%                   | -3,03%                | 14,88%                                      | 8,23%                             |
| Koszty sprzedaży  |                        |                      | x                        |                       |   | 14 830 000,75                     |
| Koszty zarządu  |                        |                      |                          |                       |   | 56 453 705,70                     |
| Wynik na pozostałej działalności operacyjnej  |                        |                      | x                        |                       |   | -7 651 393,89                     |
| <b>Zysk z działalności operacyjnej</b>  |                        |                      | <b>x</b>                 |                       |   | <b>59 792 342,12</b>              |
| Przychody finansowe   |                        |                      | x                        |                       |   | 6 817 041,49                      |
| w tym: przychody odsetkowe  | 61 794,74              | 255 238,43           | 2 400 529,31             | 122 084,54            | -   | 2 839 647,02                      |
| instrumenty pochodne  | 175 624,97             | -                    | -                        | 717 405,31            | -   | 893 030,28                        |
| Koszty finansowe  |                        |                      | x                        |                       |   | 14 493 699,90                     |
| w tym: koszty odsetkowe   | 3 649 037,39           | 686 448,94           | 872 890,96               | 756 981,90            | -   | 5 965 359,19                      |
| instrumenty pochodne  | 1 341 729,85           | -                    | -                        | -792 838,05           | -   | 548 891,80                        |
| Oczekiwane straty kredytowe   |                        |                      |                          |                       |   | 13 053 573,78                     |
| Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności |                        |                      | x                        |                       |   | 15 541 687,72                     |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>  |                        |                      | <b>x</b>                 |                       |   | <b>54 603 797,65</b>              |
| Podatek dochodowy   |                        |                      | x                        |                       |   | 17 451 165,57                     |
| <b>Zysk netto</b>   |                        |                      | <b>x</b>                 |                       |   | <b>37 152 632,08</b>              |

### SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2019 r. - przekształcone

|   | Budownictwo kubaturowe | Infrastruktura       | Działalność deweloperska | Budownictwo modułowe | Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów | Razem kwoty dotyczące całej Grupy |
|---|------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|---|-----------------------------------|
| Przychody z umów z klientami  | 1 094 547 493,06       | 338 956 780,41       | 168 236 644,94           | 183 435 758,40       | -123 202 469,64                             | 1 661 974 207,17                  |
| sprzedaż zewnętrzna   | 976 240 308,66         | 338 897 140,17       | 168 236 644,94           | 178 600 113,40       | -   | 1 661 974 207,17                  |
| sprzedaż na rzecz innych segmentów  | 118 307 184,40         | 59 640,24            | -                        | 4 835 645,00         | -123 202 469,64                             | -                                 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów  | 1 036 267 395,51       | 302 656 076,60       | 131 867 649,92           | 182 079 712,45       | -119 077 842,62                             | 1 533 792 991,86                  |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>   | <b>58 280 097,55</b>   | <b>36 300 703,81</b> | <b>36 368 995,02</b>     | <b>1 356 045,95</b>  | <b>-4 124 627,02</b>                        | <b>128 181 215,31</b>             |
| % zysku brutto ze sprzedaży   | 5,32%                  | 10,71%               | 21,62%                   | 0,74%                | 3,35%                                       | 7,71%                             |
| Koszty sprzedaży  |                        |                      | x                        |                      |   | 8 473 235,00                      |
| Koszty zarządu  |                        |                      |                          |                      |   | 54 130 848,12                     |
| Wynik na pozostałej działalności operacyjnej  |                        |                      | x                        |                      |   | -14 682 823,25                    |
| <b>Zysk z działalności operacyjnej</b>  |                        |                      | <b>x</b>                 |                      |   | <b>50 894 308,94</b>              |
| Przychody finansowe   |                        |                      | x                        |                      |   | 4 532 438,67                      |
| w tym: przychody odsetkowe  | 46 869,86              | 33 264,59            | 2 670 606,09             | 179 564,64           | -   | 2 930 305,18                      |
| instrumenty pochodne  | 81 379,60              | -                    | -                        | 141 119,03           | -   | 222 498,63                        |
| Koszty finansowe  |                        |                      | x                        |                      |   | 12 478 449,53                     |
| w tym: koszty odsetkowe   | 4 704 432,34           | 895 580,52           | 632 668,53               | 924 316,70           | -   | 7 156 998,09                      |
| instrumenty pochodne  | 22 068,50              | -                    | -                        | 164 146,99           | -   | 186 215,49                        |
| Oczekiwane straty kredytowe   |                        |                      |                          |                      |   | 12 314 785,61                     |
| Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności |                        |                      | x                        |                      |   | 7 138 007,81                      |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>  |                        |                      | <b>x</b>                 |                      |   | <b>37 771 520,28</b>              |
| Podatek dochodowy   |                        |                      | x                        |                      |   | 8 787 951,70                      |
| <b>Zysk netto</b>   |                        |                      | <b>x</b>                 |                      |   | <b>28 983 568,58</b>              |

## Stan na dzień 31.12.2020 r.

|                     | Budownictwo kubaturowe | Infrastruktura        | Działalność deweloperska | Budownictwo modułowe  | Kwoty nie przypisane do segmentów | Razem                   |
|---------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Aktywa              | 224 162 028,90         | 151 913 770,59        | 376 224 439,47           | 153 280 775,83        | 321 742 082,88                    | <b>1 227 323 097,67</b> |
| <b>Razem aktywa</b> | <b>224 162 028,90</b>  | <b>151 913 770,59</b> | <b>376 224 439,47</b>    | <b>153 280 775,83</b> | <b>321 742 082,88</b>             | <b>1 227 323 097,67</b> |
| Kapitał własny      | -                      | -                     | -                        | -                     | 330 735 881,87                    | 330 735 881,87          |
| Zobowiązania        | 374 483 255,10         | 162 053 323,41        | 150 718 995,10           | 131 083 009,61        | 78 248 632,58                     | 896 587 215,80          |
| <b>Razem pasywa</b> | <b>374 483 255,10</b>  | <b>162 053 323,41</b> | <b>150 718 995,10</b>    | <b>131 083 009,61</b> | <b>408 984 514,45</b>             | <b>1 227 323 097,67</b> |
| Amortyzacja         | 3 886 789,03           | 8 453 707,22          | 2 000 185,84             | 4 151 672,72          | -                                 | 18 492 354,81           |

## Stan na dzień 31.12.2019 r. - przekształcone

|                     | Budownictwo kubaturowe | Infrastruktura        | Działalność deweloperska | Budownictwo modułowe  | Kwoty nie przypisane do segmentów | Razem                   |
|---------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Aktywa              | 282 520 411,98         | 112 964 405,48        | 378 491 636,11           | 148 814 572,97        | 246 478 443,52                    | 1 169 269 470,06        |
| <b>Razem aktywa</b> | <b>282 520 411,98</b>  | <b>112 964 405,48</b> | <b>378 491 636,11</b>    | <b>148 814 572,97</b> | <b>246 478 443,52</b>             | <b>1 169 269 470,06</b> |
| Kapitał własny      | -                      | -                     | -                        | -                     | 325 130 194,38                    | 325 130 194,38          |
| Zobowiązania        | 385 663 612,57         | 111 854 484,91        | 146 855 095,61           | 126 431 590,72        | 73 334 491,87                     | 844 139 275,68          |
| <b>Razem pasywa</b> | <b>385 663 612,57</b>  | <b>111 854 484,91</b> | <b>146 855 095,61</b>    | <b>126 431 590,72</b> | <b>398 464 686,25</b>             | <b>1 169 269 470,06</b> |
| Amortyzacja         | 3 839 410,92           | 7 427 609,99          | 1 060 069,56             | 3 560 680,16          | -                                 | 15 887 770,63           |

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*        |
|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Kraj</b>                        | 1 238 720 536,11                   | 86 623 737,18         |
| <b>Export, w tym:</b>              | 443 616 423,56                     | 66 349 042,53         |
| Skandynawia, w tym:                | 252 355 338,64                     | 65 675 703,54         |
| Norwegia                           | 236 508 861,70                     | 61 809 587,18         |
| Rynek wschodni (Białoruś, Ukraina) | 190 674 187,64                     | 499 710,88            |
| Niemcy                             | 586 897,28                         | 173 628,11            |
| <b>Razem</b>                       | <b>1 682 336 959,67</b>            | <b>152 972 779,71</b> |

Okres zakończony 31.12.2019 r. - przekształcone

|                                    | Przychody od klientów zewnętrznych | Aktywa trwałe*        |
|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Kraj</b>                        | 1 288 050 388,24                   | 90 640 503,22         |
| <b>Export, w tym:</b>              | 373 923 818,93                     | 52 169 384,18         |
| Skandynawia, w tym:                | 158 407 107,69                     | 51 768 052,15         |
| Norwegia                           | 124 755 370,67                     | 51 621 262,60         |
| Rynek wschodni (Białoruś, Ukraina) | 215 516 711,24                     | 401 332,03            |
| <b>Razem</b>                       | <b>1 661 974 207,17</b>            | <b>142 809 887,40</b> |

\* aktywa trwałe – tj. środki trwałe i wartości niematerialne,

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

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

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

## 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<br>przekształcone |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| <b>Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj</b>   | <b>1 278 101 062,98</b> | <b>1 284 585 198,13</b>            |
| Sprzedaż usług budowlanych                             | 1 034 996 327,82        | 1 113 377 894,57                   |
| Sprzedaż deweloperska                                  | 239 947 157,49          | 165 486 325,31                     |
| Sprzedaż usług pozostałych                             | 3 157 577,67            | 3 613 478,25                       |
| Sprzedaż produktów                                     | -                       | 2 107 500,00                       |
| <b>Razem przychody ze sprzedaży produktów - export</b> | <b>401 417 780,70</b>   | <b>373 923 818,93</b>              |
| Sprzedaż usług budowlanych                             | 401 264 397,68          | 255 577 732,20                     |
| Sprzedaż usług pozostałych                             | 153 383,02              | 196 420,10                         |
| Sprzedaż produktów                                     | -                       | 118 149 666,63                     |
| <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług</b>  | <b>1 679 518 843,68</b> | <b>1 658 509 017,06</b>            |

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

|  | 01.01-31.12.2020    | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|--|---------------------|------------------------------------|
| <b>Sprzedaż materiałów - kraj</b>                        | <b>2 818 115,99</b> | <b>3 465 190,11</b>                |
| Działalność budowlana                                    | 2 818 115,99        | 3 465 190,11                       |
| <b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b> | <b>2 818 115,99</b> | <b>3 465 190,11</b>                |

### Podział przychodów według kategorii klientów

|                                   | 01.01-31.12.2020        | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Klient publiczny                  | 433 018 063,32          | 404 953 397,33                     |
| Klient prywatny                   | 1 249 318 896,35        | 1 257 020 809,84                   |
| <b>Przychody umów z klientami</b> | <b>1 682 336 959,67</b> | <b>1 661 974 207,17</b>            |

## Podział przychodów według kategorii ceny

|                                   | 01.01-31.12.2020        | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Ryczałt                           | 1 558 771 967,86        | 1 571 508 994,05                   |
| Kosztyorys                        | 123 564 991,81          | 90 465 213,12                      |
| <b>Przychody umów z klientami</b> | <b>1 682 336 959,67</b> | <b>1 661 974 207,17</b>            |

## 6.22 Koszty według rodzajów

|  | 01.01-31.12.2020        | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| Amortyzacja  | 18 492 354,81           | 15 887 770,63                      |
| Zużycie materiałów i energii                                 | 425 384 809,47          | 517 518 519,38                     |
| Usługi obce  | 997 436 951,72          | 1 022 050 622,43                   |
| Podatki i opłaty   | 6 825 154,44            | 4 838 208,13                       |
| Wynagrodzenia  | 148 318 223,63          | 138 133 466,46                     |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                   | 32 667 532,38           | 30 351 950,17                      |
| Pozostałe koszty rodzajowe                                   | 44 477 033,74           | 27 907 750,58                      |
| <b>Razem koszty wg rodzaju</b>                               | <b>1 673 602 060,19</b> | <b>1 756 688 287,78</b>            |
| Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych | 17 711 318,08           | -33 458 891,64                     |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki     | -79 761 876,25          | -130 149 029,62                    |
| Koszty ogólnego zarządu                                      | -56 453 705,70          | -54 130 848,12                     |
| Koszty sprzedaży   | -14 830 000,75          | -8 473 235,00                      |
| <b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług</b>       | <b>1 540 267 795,57</b> | <b>1 530 476 283,40</b>            |

## 6.23 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

|  | 01.01-31.12.2020    | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|--|---------------------|------------------------------------|
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 1 202 217,01        | 773 323,85                         |
| Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące      | 1 770 490,50        | 1 354 031,99                       |
| Odpisane zobowiązania                          | 1 765 141,60        | 1 966 807,77                       |
| Kary i odszkodowania                           | 723 581,79          | 944 036,30                         |
| Inne   | 1 805 774,96        | 2 110 856,75                       |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>          | <b>7 267 205,86</b> | <b>7 149 056,66</b>                |

### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

|  | 01.01-31.12.2020     | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|--|----------------------|------------------------------------|
| Rezerwa na zobowiązania                          | 49 200,00            | 894 132,00                         |
| Odpisy aktualizujące                             | 2 042 841,77         | -                                  |
| Koszty spraw spornych                            | 1 064 019,15         | 3 739 593,41                       |
| Szkody w składnikach majątku i odszkodowania     | 3 799 289,60         | 3 458 167,23                       |
| Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | -                    | 55 656,43                          |
| Strata ze zbycia finansowych aktywów trwałych    | -                    | 10 410 460,40                      |
| Inne   | 7 963 249,23         | 3 273 870,44                       |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>               | <b>14 918 599,75</b> | <b>21 831 879,91</b>               |



## 6.24 Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe

### PRZYCHODY FINANSOWE

|  | 01.01-31.12.2020    | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|--|---------------------|------------------------------------|
| Odsetki:   | 4 362 827,64        | 3 301 281,22                       |
| w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej | 4 359 027,75        | 3 300 019,42                       |
| odsetki od udzielonych pożyczek  | 2 376 300,17        | 2 649 999,52                       |
| odsetki od należności  | 416 563,45          | 234 735,39                         |
| wycena kredytów, pożyczek i obligacji  | -524 385,89         | -186 467,67                        |
| odsetki bankowe  | 42 983,51           | 93 149,85                          |
| przychody odsetkowe z tytułu kaucji  | 2 047 566,51        | 508 602,33                         |
| pozostałe odsetki  | 3 799,89            | 1 261,80                           |
| Inne przychody finansowe razem   | 2 454 213,85        | 1 231 157,45                       |
| <b>Przychody finansowe</b>   | <b>6 817 041,49</b> | <b>4 532 438,67</b>                |

### Inne przychody finansowe

|   | 01.01-31.12.2020    | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|---|---------------------|------------------------------------|
| Dodatnie różnice kursowe                  | 1 187 963,65        | 475 308,79                         |
| Pozostałe, w tym:                         | 1 266 250,20        | 755 848,66                         |
| wycena instrumentów pochodnych            | 862 866,44          | 172 796,64                         |
| odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych | -                   | 45 962,27                          |
| realizacja instrumentów pochodnych        | 30 163,84           | 3 739,72                           |
| prowinizje z tytułu operacji finansowych  | 247 863,08          | 454 493,67                         |
| dywidendy                                 | 125 357,47          | -                                  |
| pozostałe                                 | -0,63               | 78 856,36                          |
| <b>Inne przychody finansowe razem</b>     | <b>2 454 213,85</b> | <b>1 231 157,45</b>                |

### KOSZTY FINANSOWE

|   | 01.01-31.12.2020     | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|---|----------------------|------------------------------------|
| Z tytułu odsetek, w tym:                  | 11 246 333,54        | 10 799 141,16                      |
| odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji | 3 757 310,50         | 5 308 082,08                       |
| odsetki od leasingu                       | 1 794 310,51         | 1 325 477,70                       |
| wycena kredytów, pożyczek i obligacji     | -716 528,95          | 14 084,66                          |
| koszty odsetkowe z tytułu kaucji          | 5 997 503,30         | 3 621 859,20                       |
| odsetki od zobowiązań                     | 205 110,65           | 248 276,36                         |
| pozostałe                                 | 208 627,53           | 281 361,16                         |
| Inne koszty finansowe razem               | 3 247 366,36         | 1 679 308,37                       |
| <b>Koszty finansowe</b>                   | <b>14 493 699,90</b> | <b>12 478 449,53</b>               |

### Inne koszty finansowe

|                                    | 01.01-31.12.2020    | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|------------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Ujemne różnice kursowe             | -                   | 18,06                              |
| Pozostałe, w tym:                  | 3 247 366,36        | 1 679 290,31                       |
| z tytułu prowizji                  | 1 261 403,45        | 750 879,23                         |
| wycena instrumentów pochodnych     | 1 548 628,93        | 164 146,99                         |
| realizacja instrumentów pochodnych | 216 904,11          | 22 068,50                          |
| pozostałe                          | 220 429,87          | 742 195,59                         |
| <b>Inne koszty finansowe razem</b> | <b>3 247 366,36</b> | <b>1 679 308,37</b>                |

## OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

|                                    | 01.01-31.12.2020     | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług | 15 719 520,27        | 12 050 266,90                      |
| Kaucje z tytułu umów z klientami   | -3 014 366,65        | 2 911 811,54                       |
| Aktywa kontraktowe                 | -165 685,02          | 53 821,54                          |
| Pożyczki udzielone                 | 514 105,18           | - 2 701 114,37                     |
| <b>Oczekiwane straty kredytowe</b> | <b>13 053 573,78</b> | <b>12 314 785,61</b>               |

## 6.25 Zysk (strata) jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających

|  | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|--|--------------------------|--|
| Liczba akcji zwykłych                          | <b>31 570 634,00</b>     | <b>33 070 634,00</b>                       |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie | 31 808 338,92            | 33 478 853,18                              |
| Liczba akcji zwykłych rozwodnionych            | 31 570 634,00            | 33 070 634,00                              |
| Zysk (strata) netto                            | 37 152 632,08            | 28 983 568,58                              |
| z tego przypadający:                           |                          |  |
| akcjonariuszom jednostki dominującej           | 37 226 857,56            | 28 920 801,47                              |
| Zysk (strata) na 1 akcję                       | 1,17                     | 0,87                                       |

## 6.26 Poniesione nakłady inwestycyjne

### NAKLADY INWESTYCYJNE

|   | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| Środki trwałe:                                | 16 157 488,22            | 5 645 595,17                               |
| budynki i budowle, obiekty inżynierii lądowej | 6 339 208,34             | 1 182 872,06                               |
| urządzenia techniczne i maszyny               | 6 345 373,87             | 1 244 008,26                               |
| środki transportu                             | 225 732,26               | 82 934,34                                  |
| inne środki trwałe                            | 598 949,88               | 367 253,78                                 |
| inne nieruchomości inwestycyjne               | 290 130,88               | -  |
| środki trwałe w budowie                       | 2 358 092,99             | 2 768 526,73                               |
| Wartości niematerialne                        | 906 909,77               | 1 578 153,05                               |
| <b>RAZEM</b>                                  | <b>17 064 397,99</b>     | <b>7 223 748,22</b>                        |

## 6.27 Działalność zaniechana

W 2020 i 2019 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

## 6.28 Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

|   | 01.01-31.12.2020      | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|---|-----------------------|------------------------------------|
| <b>Amortyzacja:</b>   | <b>18 492 354,81</b>  | <b>15 887 770,63</b>               |
| amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych  | 18 492 354,81         | 15 887 770,63                      |
| <b>Zyski(straty) z tytułu różnic kursowych</b>  | <b>-312 856,47</b>    | <b>-255 437,29</b>                 |
| różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego   | -312 856,47           | -255 437,29                        |
| <b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>  | <b>3 396 255,11</b>   | <b>3 879 661,54</b>                |
| odsetki otrzymane od weksli udzielonych pożyczek, obligacji - ogółem  | -2 371 619,00         | -2 642 594,47                      |
| odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - ogółem  | 3 758 398,54          | 5 216 097,19                       |
| provizje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone  | 1 194 322,67          | 717 592,54                         |
| provizje otrzymane  | -44 853,47            | -386 493,67                        |
| provizje naliczone  | -203 009,61           | -68 000,00                         |
| provizje naliczone -koszty emisja obligacji   | 215 166,72            | 216 972,28                         |
| odsetki otrzymane pozostałe ogółem  | -312 782,99           | -89 110,27                         |
| odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe  | -105 730,47           | -683 518,92                        |
| wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych  | -716 528,95           | -34 579,38                         |
| wycena obligacji własnych   | -                     | 47 632,60                          |
| odsetki naliczone od udzielonych pożyczek   | -8 249,51             | -7 405,05                          |
| odsetki naliczone od zaciągniętych kredytów, pożyczek, obligacji  | -                     | 93 306,48                          |
| odsetki pozostałe do zapłacenia   | 61 139,88             | -61 983,25                         |
| odsetki pozostałe zapłacone - ogółem  | 212 126,72            | 236 267,76                         |
| odsetki od leasingu zapłacone   | 1 843 232,05          | 1 325 477,70                       |
| dywidendy otrzymane   | -125 357,47           | -                                  |
| <b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>   | <b>-14 758 028,68</b> | <b>298 625,88</b>                  |
| przychody ze zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych   | -1 465 987,37         | -961 749,99                        |
| wartość netto zbytych środków trwałych i wartości niematerialnych   | 275 278,05            | 492 217,89                         |
| aktualizacja wartości aktywów trwałych  | -18 003,75            | -                                  |
| przychody ze zbycia aktywów finansowych   | -                     | -306 955,00                        |
| koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych   | 84 000,00             | 10 722 342,24                      |
| aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych  | 511 482,83            | -2 481 790,37                      |
| wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych oraz certyfikatów inwestycyjnych  | 524 386,52            | 185 443,62                         |
| zysk/strata z wyceny inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności   | -                     | -7 200 719,82                      |
| instrumenty pochodne  | 872 502,76            | 18 328,78                          |
| inne korekty/wyniki jednostek wycenianych metodą praw własności   | -15 541 687,72        | -168 491,47                        |
| <b>Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:</b>  | <b>22 088 853,12</b>  | <b>18 677 265,23</b>               |
| bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania   | 22 177 489,12         | 19 014 947,23                      |
| zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący   | -88 636,00            | -415 677,00                        |
| inne korekty  | -                     | 77 995,00                          |
| <b>Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:</b>   | <b>22 167 402,91</b>  | <b>-33 562 760,03</b>              |
| bilansowa zmiana stanu zapasów  | 26 807 127,83         | -55 930 314,70                     |
| odsetki aktywowane w zapasach   | 1 260 695,74          | 1 742 355,12                       |
| korekta zapasów dot. zysków zatrzymanych MSSF 15  | -                     | 19 342 919,58                      |
| wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "+")                 | -                     | 1 282 279,97                       |
| inne korekty/korekta PWUG   | -5 900 420,66         | -                                  |
| <b>Zmiana należności wynika z następujących pozycji:</b>  | <b>11 229 407,00</b>  | <b>48 731 478,61</b>               |
| bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych   | 6 244 298,97          | 38 087 382,42                      |
| bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych  | 8 318 343,16          | 12 670 115,23                      |
| zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych  | 78 046,62             | -33 616,82                         |
| stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "+")              | -                     | 299 277,50                         |
| zmiana stanu należności wynikająca z działalności inwestycyjnej   | -                     | -727 465,58                        |
| bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa  | -3 215 615,03         | -1 522 908,07                      |
| zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych   | -195 666,72           | 277 027,72                         |
| inne korekty  | -                     | -318 333,79                        |
| <b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:</b>                         | <b>16 312 398,94</b>  | <b>73 920 037,92</b>               |
| bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych   | -3 693 952,79         | 98 355 602,37                      |
| bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych  | 4 000 282,82          | 1 485 018,11                       |
| stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-") | -                     | -640 696,39                        |
| zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych  | 16 096 797,81         | -25 608 748,54                     |
| bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa  | -90 728,90            | 328 862,37                         |
| <b>Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:</b>  | <b>-52 416,28</b>     | <b>-220 524,63</b>                 |
| inne korekty  | -52 416,28            | -220 524,63                        |
| <b>Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony</b>   | <b>-11 860 659,10</b> | <b>12 292 415,56</b>               |

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

|   | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| <b>Środki pieniężne w banku i kasie</b> | <b>264 064 942,76</b>    | <b>178 478 167,48</b>                      |
| <b>w tym:</b>                           |                          |  |
| różnice kursowe z wyceny bilansowej     | -237 480,86              | -186 469,92                                |
| <b>RAZEM</b>                            | <b>263 827 461,90</b>    | <b>178 291 697,56</b>                      |

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w działalności developerskiej oraz rachunkach VAT prowadzonych w związku mechanizmem podzielonej płatności (split payment).

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 roku nie nastąpiła utrata kontroli nad żadną ze spółek Grupy.

W dniu 01.07.2020 r. zarejestrowano w KRS połączenie Szczęśliwicka Sp. z o.o. ze spółkami: Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A., Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A., UDM Sp. z o.o., Lykke Sp. z o.o., GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A., G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A., Unibalaton Sp. z o.o., Bukowska Sp. z o.o., Monday Sołacz Sp. z o.o., Czarnieckiego MP Sp. z o.o. Sp.k., MP Sp. z o.o. Sp.k.

W dniu 01.07.2020 r. zarejestrowano w KRS połączenie Idea Sp. z o.o. ze spółką MD Inwestycje Sp. z o.o.

Spółki dokonały połączenia na podstawie Art. 492 paragraf 1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółki przejmujące. W wyniku połączenia nie nastąpiła utrata kontroli.

Spółki Fama Development Sp. z o.o. i Fama Development Sp. z o.o. Sp. K. traktuje się jako jednostki zależne. Informacje na ten temat zawarte zostały w ujawnieniu 6.31.

## 6.30 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

|   | 01.01-31.12.2020     | 01.01-31.12.2019<br>przekształcone |
|---|----------------------|------------------------------------|
| <b>Stan na początek okresu</b>                                    | <b>24 627 212,38</b> | <b>3 991 406,13</b>                |
| <b>a) Zwiększenia</b>   | <b>30 041 687,72</b> | <b>31 838 007,81</b>               |
| Udział w zyskach  | 15 541 687,72        | 7 138 007,81                       |
| Wniezione wkłady  | 14 500 000,00        | 24 700 000,00                      |
| <b>b) Zmniejszenia</b>  | <b>43 447 884,61</b> | <b>11 202 201,56</b>               |
| Wypłata dywidendy   | 14 448 884,61        | 11 202 201,56                      |
| Zwrócone wkłady   | 28 999 000,00        | -                                  |
| <b>Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b> | <b>11 221 015,49</b> | <b>24 627 212,38</b>               |

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2020 r.:

| Nazwa jednostki                       | Charakter powiązania                  | Siedziba           | Udział w kapitale<br>zakładowym oraz w liczbie<br>głosów (%) |            |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|--|------------|
|                                       |                                       |                    | 31.12.2020   | 31.12.2019 |
| Sejdedalen AS                         | Jednostka współkontrolowana           | Ranheim / Norwegia | 50%  | 50%        |
| Lovsetvegen 4 AS                      | Jednostka współkontrolowana pośrednio | Melhus/Norwegia    | 50%  | 50%        |
| Smart City Sp. z o.o. Sp.k.           | Jednostka stowarzyszona pośrednio     | Warszawa/Polska    | 48,82%*)   | 48,82%*)   |
| URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. | Jednostka stowarzyszona pośrednio     | Warszawa/Polska    | 48,82%*)   | 48,82%*)   |
| URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp. k  | Jednostka stowarzyszona pośrednio     | Warszawa/Polska    | 48,82%*)   | -          |

\*) udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu wynosi 0

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności:

**Wybrane dane finansowe jednostki współkontrolowanej Seljedalen AS przedstawili się w następujący sposób:**

| <b>Seljedalen AS</b>   | <b>stan na dzień 31.12.2020</b> | <b>stan na dzień 31.12.2019<br/>przekształcone</b> |
|--|---------------------------------|--|
| Aktywa trwałe  | 36 740,00                       | 6 803 234,50                                       |
| Aktywa obrotowe  | 1 455,53                        | 4 800 354,05                                       |
| Zobowiązania długoterminowe  | -                               | -  |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                       | 1 435 859,27                    | 5 934 904,12                                       |
| Przychody ze sprzedaży   | -                               | -  |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej                         | -47 082,09                      | 163 915,96   |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu          | -                               | -  |
| Inne całkowite dochody   | -                               | -  |
| Całkowite dochody za okres   | -47 082,09                      | 163 915,96   |
| Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej | -                               | -  |
| <b>Seljedalen AS</b>   | <b>stan na dzień 31.12.2020</b> | <b>stan na dzień 31.12.2019<br/>przekształcone</b> |
| Aktywa netto   | -1 434 403,74                   | -1 134 550,07                                      |
| Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej                        | 50%                             | 50%  |
| Pozostałe korekty  | -8 901 933,61                   | -7 283 237,23                                      |
| Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej        | <b>-9 619 135,48</b>            | <b>-7 850 512,26</b>                               |

**Wybrane dane finansowe jednostki współkontrolowanej Lovsetvegen 4 AS przedstawili się w następujący sposób:**

| <b>Lovsetvegen 4 AS</b>  | <b>stan na dzień 31.12.2020</b> | <b>stan na dzień 31.12.2019<br/>przekształcone</b> |
|--|---------------------------------|--|
| Aktywa trwałe  | 11 220,00                       | -  |
| Aktywa obrotowe  | 2 369 103,71                    | 5 762 650,07                                       |
| Zobowiązania długoterminowe  | 16,61                           | 16,30  |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                       | 4 608 475,95                    | 7 490 319,47                                       |
| Przychody ze sprzedaży   | 2 553,55                        | 338 195,04   |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej                         | -741 226,06                     | -2 923 488,32                                      |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu          | -                               | -  |
| Inne całkowite dochody   | -                               | -  |
| Całkowite dochody za okres   | -741 226,06                     | -2 923 488,32                                      |
| Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej | -                               | -  |
| <b>Lovsetvegen 4 AS</b>  | <b>stan na dzień 31.12.2020</b> | <b>stan na dzień 31.12.2019<br/>przekształcone</b> |
| Aktywa netto   | -2 239 372,24                   | -1 727 669,40                                      |
| Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej                        | 50%                             | 50%  |
| Pozostałe korekty  | -                               | -  |
| Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej        | <b>-1 119 686,12</b>            | <b>-863 834,70</b>                                 |

**Wybrane dane finansowe jednostki stowarzyszonej pośrednio Smart City Sp. z o.o. Sp.k. przedstawili się w następujący sposób:**

| <b>Smart City Sp. z o.o. Sp.k.</b>                                 | <b>stan na dzień 31.12.2020</b> | <b>stan na dzień 31.12.2019<br/>przekształcone</b> |
|--|---------------------------------|--|
| Aktywa trwałe  | 75 671,98                       | 79 524,70  |
| Aktywa obrotowe  | 233 299,25                      | 668 916,08   |
| Zobowiązania długoterminowe  | -                               | -  |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                       | 71 015,08                       | 776 688,50   |
| Przychody ze sprzedaży   | 731 726,00                      | 4 383 101,78                                       |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej                         | 266 203,87                      | 982 786,29   |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu          | -                               | -  |
| Inne całkowite dochody   | -                               | -  |
| Całkowite dochody za okres   | 266 203,87                      | 982 786,29   |
| Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej | -                               | -  |
| <b>Smart City Sp. z o.o. Sp.k.</b>                                 | <b>stan na dzień 31.12.2020</b> | <b>stan na dzień 31.12.2019<br/>przekształcone</b> |
| Aktywa netto   | 162 284,17                      | -107 772,42  |
| Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej                        | 48,82%                          | 48,82%   |
| Pozostałe korekty  | -14 123,86                      | 13 789,12  |
| Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej        | 65 095,16                       | -38 819,99   |

**Wybrane dane finansowe jednostki stowarzyszonej pośrednio URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. przedstawili się w następujący sposób:**

| <b>URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.</b>                       | <b>stan na dzień 31.12.2020</b> | <b>stan na dzień 31.12.2019<br/>przekształcone</b> |
|--|---------------------------------|--|
| Aktywa trwałe  | 26 580,30                       | 116 671,48   |
| Aktywa obrotowe  | 56 663 306,73                   | 97 932 331,71                                      |
| Zobowiązania długoterminowe  | 4 073 819,93                    | -  |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                       | 69 535 749,65                   | 38 018 849,35                                      |
| Przychody ze sprzedaży   | 131 608 920,58                  | 74 774 076,45                                      |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej                         | 37 956 757,82                   | 18 099 870,79                                      |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu          | -                               | -  |
| Inne całkowite dochody   | -                               | -  |
| Całkowite dochody za okres   | 37 956 757,82                   | 18 099 870,79                                      |
| Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej | -                               | -  |

| URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp. k                       | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| Aktywa netto  | -12 872 442,92           | 59 913 482,36                              |
| Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej                 | 48,82%                   | 48,82%                                     |
| Pozostałe korekty   | -14 448 884,61           | 751 812,11                                 |
| Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej | <b>-20 733 211,24</b>    | <b>30 001 574,20</b>                       |

Wybrane dane finansowe jednostki stowarzyszonej pośrednio URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp. k przedstawiły się w następujący sposób:

| URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp. k                               | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|--|--------------------------|--|
| Aktywa trwałe  | 140 784,38               | -  |
| Aktywa obrotowe  | 53 564 612,46            | -  |
| Zobowiązania długoterminowe  | 53 161,73                | -  |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                       | 18 600 768,60            | -  |
| Przychody ze sprzedaży   | 10 000,00                | -  |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej                         | -408 008,24              | -  |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu          | -                        | -  |
| Inne całkowite dochody   | -                        | -  |
| Całkowite dochody za okres   | -408 008,24              | -  |
| Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej | -                        | -  |

| URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp. k                        | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---|--------------------------|--|
| Aktywa netto  | 34 963 843,86            | -  |
| Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej                 | 48,82%                   | -  |
| Pozostałe korekty   | 7 754 737,38             | -  |
| Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej | <b>24 824 085,95</b>     | -  |

Na dzień 31.12.2020 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 10 560 000,00 zł, a na dzień 31.12.2019 r. wynosiły 10 368 000,00 zł.

Zobowiązania warunkowe dotyczyły poręczenia kredytu oraz wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

|                   | 01.01-31.12.2020     | 01.01-31.12.2019 przekształcone |
|-------------------|----------------------|---------------------------------|
| Udział w zyskach  | 18 658 552,06        | 9 315 248,20                    |
| Udział w stratach | 3 116 864,34         | 2 177 240,39                    |
| <b>Ogółem</b>     | <b>15 541 687,72</b> | <b>7 138 007,81</b>             |

## 6.31. Korekta błędu

W 2020 roku Grupa ujęła błąd, który dotyczył lat ubiegłych, a wynikał z błędnie przyjętej metody konsolidacji. W roku 2018 jednostka dokonując oceny zawartych umów spółek Fama Development sp. z o.o. (dawniej Wiepofama Development sp. z o.o.) oraz Fama Development sp. z o.o. sp. K (dawniej Wiepofama Development sp. z o.o. sp. K) uznała, iż są to podmioty współkontrolowane i należy je rozliczyć metodą praw własności. Natomiast w 2020 roku dokonano ponownej analizy uwzględniając zarówno umowy spółek, jak i zawartą umowę inwestycyjną pomiędzy stronami. Jednostka uznała, że kluczową kwestią do oceny posiadania kontroli było, w przypadku impasu, udzielenie przez podmiot Wiepofama SA (dawniej Wiepofama SA w likwidacji) pełnomocnictwa do zmiany umowy spółki komplementariusza przez Unidevelopment SA i pozwalającego na samodzielne dokończenie projektu. Zyski i straty z projektu były nadal rozliczane zgodnie z zawartą umową spółki komandytowej. W ocenie jednostki należy ujmować powyższe jednostki metodą pełną.

Na dzień połączenia tj. 22.02.2018 dokonano rozliczenia objęcia kontroli nad jednostką stanowiącą zbiór aktywów niebędących przedsięwzięciem (objęcie kontroli nad spółką, która posiada wyłącznie pojedyncze aktywo np. grunt, nie zatrudnia pracowników i nie prowadzi działalności). Dokonując jednocześnie przypisania części kapitału przyporządkowanego udziałom niesprawującym kontroli.

Poniższe tabele przedstawiają skutki zmiany metody konsolidacji.

|  | stan na dzień 31.12.2019<br>zatwierdzone | korekta              | stan na dzień 31.12.2019<br>po korekcie |
|--|--|----------------------|---|
| <b>AKTYWA</b>  |  |                      |   |
| <b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>                          |  |                      |   |
| Środki trwałe  | 117 655 186,83                           | -                    | 117 655 186,83                          |
| Wartości niematerialne                                       | 25 130 950,54                            | 23 750,03            | 25 154 700,57                           |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży                       | 100,00                                   | -                    | 100,00                                  |
| Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności       | 28 842 986,87                            | -4 215 774,49        | 24 627 212,38                           |
| Kaucje z tytułu umów z klientami                             | 34 094 667,36                            | -                    | 34 094 667,36                           |
| Pożyczki udzielone   | -  | 46 089 973,96        | 46 089 973,96                           |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD  | 31 677,61                                | -                    | 31 677,61                               |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                    | 3 084 857,76                             | -                    | 3 084 857,76                            |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | 37 727 998,00                            | 287 969,00           | 38 015 967,00                           |
| <b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>                  | <b>246 568 424,97</b>                    | <b>42 185 918,50</b> | <b>288 754 343,47</b>                   |
| <b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>                       |  |                      |   |
| Zapasy   | 261 263 592,37                           | 72 119 859,65        | 333 383 452,02                          |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 213 341 540,43                           | 630 251,80           | 213 971 792,23                          |
| Kaucje z tytułu umów z klientami                             | 23 062 098,81                            | -                    | 23 062 098,81                           |
| Aktywa kontraktowe   | 124 445 233,95                           | -                    | 124 445 233,95                          |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego            | 2 507 262,12                             | -                    | 2 507 262,12                            |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD  | 628 233,31                               | -                    | 628 233,31                              |
| Pożyczki udzielone   | 51 708 970,65                            | -51 206 962,67       | 502 007,98                              |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                   | 3 536 878,69                             | -                    | 3 536 878,69                            |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 178 374 337,04                           | 103 830,44           | 178 478 167,48                          |
| <b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>               | <b>858 868 147,37</b>                    | <b>21 646 979,22</b> | <b>880 515 126,59</b>                   |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>  | <b>1 105 436 572,34</b>                  | <b>63 832 897,72</b> | <b>1 169 269 470,06</b>                 |

|   | stan na dzień 31.12.2019<br>zatwierdzone | korekta              | stan na dzień 31.12.2019<br>po korekcie |
|---|--|----------------------|---|
| <b>PASYWA</b>   |  |                      |   |
| <b>Kapitał własny</b>   |  |                      |   |
| Kapitał podstawowy  | 3 507 063,40                             | -                    | 3 507 063,40                            |
| Pozostałe kapitały, w tym:  | 215 438 494,87                           | -                    | 215 438 494,87                          |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej             | 60 905 278,22                            | -                    | 60 905 278,22                           |
| Zyski (straty) zatrzymane   | 51 892 592,56                            | -775 692,48          | 51 116 900,08                           |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b> | <b>270 838 150,83</b>                    | <b>-775 692,48</b>   | <b>270 062 458,35</b>                   |
| Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli                   | 5 890 206,14                             | 49 177 529,89        | 55 067 736,03                           |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>  | <b>276 728 356,97</b>                    | <b>48 401 837,41</b> | <b>325 130 194,38</b>                   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                      |  |                      |   |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe        | 102 983 412,40                           | -                    | 102 983 412,40                          |
| Rezerwy długoterminowe  | 32 853 231,66                            | -                    | 32 853 231,66                           |
| Kaucje z tytułu umów z klientami  | 50 185 312,33                            | 44 621,45            | 50 229 933,78                           |
| Przychody przyszłych okresów - długoterminowe                           | 897 309,84                               | -                    | 897 309,84                              |
| Rezerwy z tytułu podatku odroczonego                                    | 5 070 980,00                             | -                    | 5 070 980,00                            |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                                | <b>191 990 246,23</b>                    | <b>44 621,45</b>     | <b>192 034 867,68</b>                   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                     |  |                      |   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania        | 250 340 577,96                           | 569 510,86           | 250 910 088,82                          |
| Kaucje z tytułu umów z klientami  | 47 478 892,87                            | -                    | 47 478 892,87                           |
| Zobowiązania kontraktowe  | 168 426 363,36                           | 25 000,00            | 168 451 363,36                          |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe       | 30 718 393,17                            | 14 791 928,00        | 45 510 321,17                           |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                     | 4 854 104,81                             | -                    | 4 854 104,81                            |
| Rezerwy krótkoterminowe   | 134 811 738,28                           | -                    | 134 811 738,28                          |
| Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe                          | 87 898,69                                | -                    | 87 898,69                               |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                               | <b>636 717 969,14</b>                    | <b>15 386 438,86</b> | <b>652 104 408,00</b>                   |
| <b>PASYWA RAZEM</b>   | <b>1 105 436 572,34</b>                  | <b>63 832 897,72</b> | <b>1 169 269 470,06</b>                 |

|  | stan na dzień 01.01.2019<br>zatwierdzone | korekta              | stan na dzień 01.01.2019<br>po korekcie |
|--|--|----------------------|---|
| <b>AKTYWA</b>  |  |                      |   |
| <b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>                          |  |                      |   |
| Środki trwałe  | 93 915 469,42                            | -                    | 93 915 469,42                           |
| Wartości niematerialne                                       | 27 093 793,66                            | -                    | 27 093 793,66                           |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży                       | 258 150,00                               | -                    | 258 150,00                              |
| Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności       | 8 839 221,97                             | -4 847 815,84        | 3 991 406,13                            |
| Kaucje z tytułu umów z klientami                             | 46 764 782,59                            | -                    | 46 764 782,59                           |
| Pożyczki udzielone   | 6 457 970,23                             | 25 382 937,94        | 31 840 908,17                           |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD  | 1 687 696,44                             | -                    | 1 687 696,44                            |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                    | 2 509 675,04                             | -                    | 2 509 675,04                            |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | 37 346 195,00                            | 258 432,00           | 37 604 627,00                           |
| <b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>                  | <b>224 872 954,35</b>                    | <b>20 793 554,10</b> | <b>245 666 508,45</b>                   |
| <b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>                       |  |                      |   |
| Zapasy   | 225 182 504,86                           | 52 270 632,46        | 277 453 137,32                          |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 252 492 929,63                           | 135 509,66           | 252 628 439,29                          |
| Kaucje z tytułu umów z klientami                             | 42 120 139,91                            | -                    | 42 120 139,91                           |
| Aktywa kontraktowe   | 104 817 928,21                           | -                    | 104 817 928,21                          |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego            | 16 005 469,79                            | -                    | 16 005 469,79                           |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD  | 2 088 793,69                             | -                    | 2 088 793,69                            |
| Pożyczki udzielone   | 29 878 330,88                            | -27 763 087,90       | 2 115 242,98                            |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                   | 2 589 153,34                             | -                    | 2 589 153,34                            |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 56 182 453,01                            | 40 433,05            | 56 222 886,06                           |
| <b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>               | <b>731 357 703,32</b>                    | <b>24 683 487,27</b> | <b>756 041 190,59</b>                   |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>  | <b>956 230 657,67</b>                    | <b>45 477 041,37</b> | <b>1 001 707 699,04</b>                 |

|   | stan na dzień 31.12.2019<br>zatwierdzone | korekta              | stan na dzień 01.01.2019<br>po korekcie |
|---|--|----------------------|---|
| <b>PASYWA</b>   |  |                      |   |
| <b>Kapitał własny</b>   |  |                      |   |
| Kapitał podstawowy  | 3 507 063,40                             | -                    | 3 507 063,40                            |
| Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych                  | -3 936,57                                | -                    | -3 936,57                               |
| Pozostałe kapitały, w tym:  | 207 082 774,98                           | -                    | 207 082 774,98                          |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej             | 60 905 278,22                            | -                    | 60 905 278,22                           |
| Zyski (straty) zatrzymane   | 47 920 560,80                            | -368 800,96          | 47 551 759,84                           |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b> | <b>258 506 462,61</b>                    | <b>-368 800,96</b>   | <b>258 137 661,65</b>                   |
| Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli                      | 5 149 261,59                             | 49 840 257,26        | 54 989 518,85                           |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>  | <b>263 655 724,20</b>                    | <b>49 471 456,30</b> | <b>313 127 180,50</b>                   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                      |  |                      |   |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe        | 67 952 074,13                            | -                    | 67 952 074,13                           |
| Rezerwy długoterminowe  | 30 891 161,21                            | -                    | 30 891 161,21                           |
| Kaucje z tytułu umów z klientami  | 48 744 915,67                            | -                    | 48 744 915,67                           |
| Przychody przyszłych okresów - długoterminowe                           | 608 721,46                               | -                    | 608 721,46                              |
| Rezerwy z tytułu podatku odroczonego                                    | 1 826 566,00                             | -30 946,00           | 1 795 620,00                            |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                                | <b>150 023 438,47</b>                    | <b>-30 946,00</b>    | <b>149 992 492,47</b>                   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                     |  |                      |   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania        | 235 105 690,50                           | -3 963 468,93        | 231 142 221,57                          |
| Kaucje z tytułu umów z klientami  | 46 953 614,22                            | -                    | 46 953 614,22                           |
| Zobowiązania kontraktowe  | 90 388 906,89                            | -                    | 90 388 906,89                           |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe       | 51 470 116,07                            | -                    | 51 470 116,07                           |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                     | 826 681,12                               | -                    | 826 681,12                              |
| Rezerwy krótkoterminowe   | 117 758 861,50                           | -                    | 117 758 861,50                          |
| Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe                          | 47 624,70                                | -                    | 47 624,70                               |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                               | <b>542 551 495,00</b>                    | <b>-3 963 468,93</b> | <b>538 588 026,07</b>                   |
| <b>PASYWA RAZEM</b>   | <b>956 230 657,67</b>                    | <b>45 477 041,37</b> | <b>1 001 707 699,04</b>                 |

## 6.32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 31.12.2020 r.

|   | Należności z tytułu<br>dostaw i usług oraz<br>pozostałe należności | Zobowiązania z tytułu<br>dostaw i usług oraz<br>pozostałe zobowiązania | Aktywa<br>kontraktowe | Zobowiązania<br>kontraktowe | Pożyczki<br>udzielone |
|---|--|--|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Podmioty wspólnie kontrolowane, wspólnie kontrolowane pośrednio | 1 456 609,77   | 32 785,80  | -                     | -                           | 221 610,57            |
| Podmioty stowarzyszone pośrednio                                | 22 669 646,72  | 9 108 056,36   | 17 736,40             | 1 531 842,72                | -                     |
| <b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>               | <b>24 126 256,49</b>   | <b>9 140 842,16</b>  | <b>17 736,40</b>      | <b>1 531 842,72</b>         | <b>221 610,57</b>     |

Stan na dzień 31.12.2019 r. - - przekształcone

|   | Należności z tytułu<br>dostaw i usług oraz<br>pozostałe należności | Zobowiązania z tytułu<br>dostaw i usług oraz<br>pozostałe zobowiązania | Zobowiązania<br>kontraktowe |
|---|--|--|-----------------------------|
| Podmioty wspólnie kontrolowane, wspólnie kontrolowane pośrednio | 1 430 125,96   | 31 020,44  | -                           |
| Podmioty stowarzyszone pośrednio                                | 6 410 644,86   | 13 047,03  | 1 225 226,87                |
| <b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>               | <b>7 840 770,82</b>  | <b>44 067,47</b>   | <b>1 225 226,87</b>         |

Za okres 01.01.2020 - 31.12.2020 r.

|   | Przychody z umów<br>z klientami | Zakup produktów,<br>materiałów i towarów | Przychody finansowe  |
|---|---------------------------------|--|----------------------|
| Podmioty wspólnie kontrolowane, wspólnie kontrolowane pośrednio | -                               | -  | 1 610,57             |
| Podmioty stowarzyszone pośrednio                                | 74 262 325,55                   | 48 674,17                                | 14 448 884,61        |
| <b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>               | <b>74 262 325,55</b>            | <b>48 674,17</b>                         | <b>14 450 495,18</b> |

Za okres 01.01.2019 - 31.12.2019 r. - przekształcone

|   | Przychody z umów<br>z klientami | Zakup produktów,<br>materiałów i towarów | Przychody<br>finansowe | Koszty<br>finansowe |
|---|---------------------------------|--|------------------------|---------------------|
| Podmioty wspólnie kontrolowane, wspólnie kontrolowane pośrednio | 257 283,20                      | -  | 90 332,52              | 73 043,58           |
| Podmioty stowarzyszone pośrednio                                | 35 567 271,94                   | 226 776,73                               | 11 270 201,58          | -                   |
| <b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>               | <b>35 824 555,14</b>            | <b>226 776,73</b>                        | <b>11 360 534,10</b>   | <b>73 043,58</b>    |



## 6.33. Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd i Radę Nadzorczą GRUPY UNIBEP reprezentuje Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki Dominującej UNIBEP SA.

### 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)

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

### Stan posiadanych akcji przez 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                                  | -                        | -             | ---  |
| 5   | Zbigniew Gościcki        | Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment SA | 217                      | 217           | ---  |

### Stan posiadanych akcji przez Radę Nadzorczą

| 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     | 16,11%                                     |
| 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.

## 6.35. 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 SPÓŁKI DOMINUJACEJ

- **Leszek Marek Gołąbicki** - 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 SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

- **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 Bełdowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Michał Kołosowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Paweł Markowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Dariusz Marian Kacprzyk** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.

## 6.36. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej

### 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 Gołąbicki | 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        |
| <b>Razem:</b>          | <b>2 028 000,00</b> | <b>1 352 393,43</b>                          | <b>3 380 393,43</b> |

**Za okres 01.01.2019 do 31.12.2019 r. - przekształcone**

| Imię i nazwisko         | Wynagrodzenie       | Zasilek chorobowy | Premia za zysk z 2018 r. wypłacona w 2019 r. | Razem               |
|-------------------------|---------------------|-------------------|--|---------------------|
| Leszek Marek Gołbiewski | 744 000,00          | -                 | 551 288,51                                   | 1 295 288,51        |
| Stawomir 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          |
| <b>Razem:</b>           | <b>2 020 079,15</b> | <b>5 576,34</b>   | <b>1 793 575,63</b>                          | <b>3 819 231,12</b> |

**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         |
| <b>Razem:</b>       | <b>927 265,40</b> | <b>60 000,00</b>  | <b>987 265,40</b> |

**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         |
| <b>Razem:</b>       | <b>929 596,89</b> | <b>60 000,00</b>  | <b>989 596,89</b> |

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.

## 6.37. Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej

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

## 6.38. Umowy zawarte między Jednostką Dominującą 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 Gołbiewskiego Prezesa Zarządu, Dyrektora Spółki, Stawomira 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 Gołąbickiemu 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.

## 6.39. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

### 6.39.1. 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 Spółek Grupy UNIBEP na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceńodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

Gwarancje udzielane zleceńodawcom stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

|                                       | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---------------------------------------|--------------------------|--|
| <b>AKTYWA WARUNKOWE</b>               | <b>3 955 739,54</b>      | <b>832 601,00</b>                          |
| <b>Od pozostałych jednostek</b>       | <b>3 955 739,54</b>      | <b>832 601,00</b>                          |
| Otrzymane weksle jako zabezpieczenia  | 100 000,00               | 832 601,00                                 |
| Otrzymane poręczenia                  | 3 855 739,54             | -  |
| <b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>         | <b>147 571 461,98</b>    | <b>42 719 663,63</b>                       |
| <b>Na rzecz jednostek powiązanych</b> | <b>17 033 748,41</b>     | <b>22 777 193,12</b>                       |
| Udzielone poręczenia                  | 17 033 748,41            | 22 777 193,12                              |
| <b>Na rzecz pozostałych jednostek</b> | <b>130 537 713,57</b>    | <b>19 942 470,51</b>                       |
| Sprawy sporne                         | 128 537 713,57           | 17 842 470,51                              |
| Wystawione weksle jako zabezpieczenia | -                        | 100 000,00                                 |
| Udzielone poręczenia                  | 2 000 000,00             | 2 000 000,00                               |

## Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP 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 pozvem. 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 wyłaconą 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 połączzone 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 Sjusjøen 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 Tromsø. 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 **Witraz 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. Witraz wnosi o oddalenie powództwa. Roszczenie skierowano do Witraz 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. Witraz 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 stolarcie okiennej. Rozprawa z 24 września 2020 r. została odroczone na 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.

#### Sprawy z powództwa Budrex Sp. z o. o.

Sprawa Budrex Sp. z o.o. przeciwko **Polaqua Sp. z o.o.** o zapłatę kwoty 2 590 tys. zł wraz z odsetkami tytułem realizacji obiektów mostowych w ramach przebudowy drogi krajowej S8. W marcu 2019 r. Polaqua Sp. z o.o. naliczyła Budrex Sp. z o.o. karę umowną dotyczącą nieterminowej realizacji kontraktu w wysokości 6 077 tys. zł. W kwietniu 2019 r. Polaqua Sp. z o.o. złożyła wniosek do gwaranta (InterRisk) o wypłatę kwoty 2 197 tys. zł z gwarancji należytego wykonania robót. Pomimo podjętych działań zmierzających do zatrzymania wypłaty nie udało się doprowadzić do zawarcia ugody. Dodatkowo w dniu 15 lipca 2019 r. Polaqua Sp. z o.o. dokonała potrącenia należnej Budrex Sp. z o.o. kwoty 463 tys. zł z karą umowną. W dniu 6 listopada 2019 r. złożono pozew o zapłatę w wyżej wymienionej sprawie. Pozwany w dniu 25.02.2020 r. złożył odpowiedź na pozew. W dniu 03.11.2020 r. POLAQUA złożyła kolejne pismo procesowe, świadkowie złożyli zeznania na piśmie. Czekamy na wyznaczenie terminu rozprawy.

Dnia 4 marca przed sądem okręgowym w Białymstoku Budrex sp. z o.o. złożył pozew przeciwko inwestorowi **PINGGAO Group Co Ltd.** Oddział w Polsce o zapłatę kwoty 768 tys. zł wraz z należnymi odsetkami. W dniu 14 lutego 2020r. pozwany złożył odpowiedź na pozew. Sąd 3 marca 2020r. skierował sprawę do mediacji w Centrum mediacji Sądu Arbitrażowego KIG w Warszawie. W lipcu odbyły się rozmowy mediacyjne, w toku których osiągnięto porozumienie, na mocy którego PINGGAO Co. Ltd zobowiązało się zapłacić należność główną 398 tys. zł i 12 tys. zł tytułem odsetek. Ugoda została podpisana i następnie zatwierdzona przez sąd w dniu 12 listopada 2020r. Inwestor uregulował należność w dniu 9 grudnia 2020r.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających oraz działań organów publicznych i administracyjnych (w tym na rynkach zagranicznych) nie nastąpiły istotne zmiany i na bazie posiadanych informacji nie skutkują one na dzień dzisiejszy wprost możliwością skierowania spraw na drogę sądową. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

#### Sprawy z powództwa Unihouse SA

**Inwestor Eco City Sopot sp. z o.o.** nie rozliczył się za przygotowanie części projektu budowlanego. Roszczenie nie jest kwestionowane co do zasady. Inwestor twierdzi, że Unihouse nie zakończył wykonania tej części umowy. Unihouse z kolei, że inwestor wprowadził zbyt wiele odstępstw od pierwotnej koncepcji i domagał się zapłaty wynagrodzenia przed wprowadzeniem kolejnych poprawek. Przed skierowaniem sprawy do sądu inwestor wielokrotnie zapewniał, że zapłaci wystawioną fakturę. Pozew został złożony na początku czerwca 2020 r. Nakaz nie jest prawomocny, w dniu 24 lipca 2020 r. wpłynął sprzeciw. Unihouse nie wyraził zgody na mediację. Pismo procesowe stanowiące odpowiedź na sprzeciw w opracowaniu. Sąd zdecydował o korespondencyjnym występowaniu świadków i wysłał pytania do świadków. Czekamy na wyznaczenie terminu rozprawy.

## 6.39. 2. Gwarancje

|                                | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|--------------------------------|--------------------------|--|
| <b>OTRZYMANE GWARANCJE</b>     | <b>52 526 641,58</b>     | <b>91 650 039,19</b>                       |
| Od pozostałych jednostek       | 52 526 641,58            | 91 650 039,19                              |
| <b>UDZIELONE GWARANCJE</b>     | <b>441 317 882,93</b>    | <b>385 884 309,32</b>                      |
| Na rzecz jednostek powiązanych | 10 560 000,00            | 22 411 764,21                              |
| Na rzecz pozostałych jednostek | 430 757 882,93           | 363 472 545,11                             |

W 2020 r. udzielono gwarancji na kwotę 205 602 804,97 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 41 593 808,32 zł.



## 6.40. Wpływ epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność GRUPY UNIBEP

### Wprowadzenie na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii. Informacja nt. możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Unibep i Grupy Kapitałowej

W związku z pojawieniem się koronawirusa na świecie i w obszarze aktywności Unibep i Grupy Kapitałowej, Zarząd Unibep SA po raz kolejny przeanalizował aktualną sytuację własną i otoczenia oraz jego możliwy wpływ na perspektywy funkcjonowania Grupy. Oceniał szanse i ryzyka związane z prowadzoną działalnością, realność realizacji celów biznesowych i potencjalny wpływ epidemii koronawirusa na posiadane zasoby materialne i niematerialne, rozwój kontaktów biznesowych, możliwości sprzedażowe i aktywności na rynkach będących w obszarze zainteresowania Grupy, skutki podejmowanych decyzji administracyjnych i zamawiających. Ocenie poddane zostało ryzyko kredytowe i płynność. Przeanalizowana została sytuacja w perspektywie zarówno krótko- jak i długoterminowej. W ocenie Zarządu brak jest istotnych przesłanek ograniczających możliwości realizacji zamierzeń biznesowych w tym inwestycyjnych Jednostki Dominującej oraz spółek Grupy Unibep.

Sytuacja na rynku dostaw podstawowych komponentów niezbędnych do prowadzenia prac budowlanych jest bardzo zmienna i dynamiczna. Zdarzają się okresy, w których dostawy materiałów nie są realizowane terminowo, jednak dzięki odpowiednio wczesnej reakcji Grupy na zmienność rynku na dzień dzisiejszy nie przekłada się to na przesunięcia terminów realizowanych kontraktów. Nie można jednak wykluczyć przyszłych negatywnych skutków finansowych wywołanych pandemią COVID-19. Zamknięcie granic może ograniczyć import z innych krajów Europy i świata. W konsekwencji może to ograniczyć zdolność Grupy Unibep do realizacji zobowiązań kontraktowych, zwłaszcza poza granicami Polski.

Wprowadzenie przez Norwegię ograniczeń w zakresie przemieszczania się osób ma wpływ na wyższe niż w poprzednich okresach koszty utrzymania pracowników w tym kraju, jednak nie mają one istotnego wpływu na bieżącą działalność Emitenta. Nie można wykluczyć, że w przyszłych okresach rozwój sytuacji spowodować może kolejne ograniczenia, które mogłyby skutkować mniejszymi zasobami ludzkimi dostępnymi zarówno dla Grupy jak i jej podwykonawców zatrudniających pracowników pochodzących z zagranicy.

Przeprowadzona analiza posiadanych aktywów wskazuje, że nie zachodzą przesłanki materialne utraty wartości składników majątku trwałego i obrotowego i na dzień dzisiejszy nie ma konieczności ich korygowania. Stwierdzono, że majątek będzie wykorzystywany do realizacji aktualnego i przyszłego portfela kontraktów.

Zamierzenia rozwojowe w ramach Spółki i uwzględniają bieżącą sytuację rynkową. Dotychczasowa analiza pozwala stwierdzić, iż Zarząd nie widzi ryzyka zagrożenia kontynuacji działalności we wszystkich obszarach Grupy zgodnie z aktualnymi oczekiwaniami. W zależności od rozwoju sytuacji epidemiologicznej nie można wykluczyć ograniczenia przychodów względem oczekiwanych w niektórych obszarach działalności poszczególnych biznesów. Wśród inwestorów zauważamy pewną wrażliwość związaną z dalszym rozwojem sytuacji, jednak jest ona mniejsza niż na początku pandemii. Bierzemy pod uwagę zachowania skutkujące przekładaniem decyzji inwestycyjnych do czasu ograniczenia pandemii. Nie wykluczamy, że sytuacja wywołana kolejną falą pandemii może ograniczyć wydatki inwestycyjne zamawiających, ale liczymy, że podobnie jak w roku 2020 w perspektywie kilkumiesięcznej skłonność do inwestowania powróci do poziomów zbliżonych do tych przed pandemią.

Sytuacja powyższa skłania sztabę sprzedażową do zintensyfikowanych działań przygotowawczych i identyfikujących potrzeby klientów. Rozwijane są działania związane z aktywizacją w nowych obszarach rynkowych i produktowych. Dywersyfikacja działalności może ograniczyć w przyszłości ewentualne negatywne skutki ekonomiczne związane ze stanem pandemii.

Aktualnie rynki zbytu, na których funkcjonuje Spółka i Grupa nie zostały całkowicie zamknięte. Ograniczenia w transporcie i przemieszczaniu się są elementem ciągłej analizy i na dzień dzisiejszy nie są istotnym ograniczeniem. Sytuacja ta może się zmienić w zależności od decyzji administracyjnych władz. Rozważane są alternatywne scenariusze realizacji naszych zobowiązań. Niepewność odnośnie rynków zagranicznych stanowi Białoruś, co wynika z panującej tam sytuacji politycznej i społecznej. Potencjalne ryzyko wiąże się także z rynkiem norweskim z uwagi na położenie poza strefą euro.

Ograniczeniem w funkcjonowaniu naszych biznesów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem było spowolnienie pracy organów administracji rządowej, samorządowej oraz nadzoru ze strony zamawiających w związku z wykonywaniem pracy zdalnej.

Dostrzegamy dodatkowo ograniczenia sprawności organizacyjnej back office wewnątrz Grupy. Sytuacja pandemiczna wykreowała przy okazji nowe kanały komunikacji i rozwój systemów elektronicznych. Wdrożenie pracy zdalnej i rotacyjnej u części pracowników w celu przeciwdziałania rozprzestrzenianiu się koronawirusa spowodowało utrudnienia organizacyjne w ramach procesu przygotowywania raportu rocznego. Praca zdalna

nie wpłynęła jednak istotnie na realizację celów biznesowych Grupy w ramach poszczególnych segmentów działalności.

Bieżącą sytuację płynnościową oceniamy jako dobrą. Nie spodziewamy się istotnych potencjalnych turbulencji płatniczych na realizowanych kontraktach i ich wpływu na naszą płynność. Każdy realizowany w tej chwili kontrakt w budownictwie kubaturowym, modułowym i infrastrukturalnym ma zapewnione finansowanie. Nasza grupa developerska swoją działalność prowadzi w modelu spółek celowych, co oznacza, że, co do zasady, dla każdego nowego projektu, przed jego uruchomieniem zapewnia jego finansowanie. Mamy uporządkowaną sytuację kredytową.

W ostatnim czasie Zarząd UNIBEP SA podjął uchwałę w sprawie zamknięcia dotychczasowego programu emisji obligacji oraz ustanowienia nowego programu emisji obligacji. Wysoki poziom gotówki zaspokoi potrzeby w najbliższej perspektywie. Ewentualne potencjalne pogorszenie płynności finansowej w wyniku zatorów płatniczych Grupa Unibep zamierza niwelować jeszcze bardziej rygorystycznymi niż dotychczas zasadami monitorowania należności. Dodatkowo na koniec roku posiadaliśmy jako Grupa dostępne limity w rachunkach bieżących w wysokości 108 mln zł.

Grupa Unibep i jej spółki zależne nadal będzie monitorować potencjalny wpływ epidemii koronawirusa i w zależności od rozwoju sytuacji podejmie stosowne kroki, aby złagodzić negatywne skutki jej oddziaływania. Jednocześnie, w obliczu dzisiejszych zmiennych, nie widzi ryzyka kontynuacji działalności.

W odpowiedzi na sytuację kryzysową i dotychczas nietypową, pod kątem monitorowania skutków zjawiska epidemii powołany został jeszcze w pierwszym półroczu 2020 zespół kryzysowy pod przewodnictwem Prezesa Zarządu. Zespół monitoruje ryzyka mogące mieć wpływ na działalność operacyjną Spółki i całej Grupy, terminową realizację kontraktów oraz wzrost kosztów. Grupa Unibep równocześnie realizuje wszystkie decyzje i zalecenia władz oraz na bieżąco monitoruje sytuację, a przy podejmowaniu decyzji kieruje się troską o zdrowie pracowników oraz dbałością o długoterminową wartość Grupy Unibep.

Powyższa ocena została dokonana zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Unibep SA Rzeczywista skala przyszłych skutków pandemii COVID-19 i ich wpływu na działalność Grupy Unibep jest obecnie nieznana i niemożliwa do oszacowania oraz uzależniona od czynników, które pozostają poza kontrolą Grupy Unibep i podlegają dynamicznym zmianom. W związku z powyższym, nie jest obecnie możliwe jednoznaczne określenie, jaki wpływ będzie miała pandemia COVID-19 na działalność, parametry, prognozy oraz sytuację finansową Grupy Unibep.

## 6.41. 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).

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

## 6.42. Struktura zatrudnienia

### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

|                     | stan na dzień 31.12.2020 | stan na dzień 31.12.2019<br>przekształcone |
|---------------------|--------------------------|--|
| Pracownicy umysłowi | 857                      | 890  |
| Pracownicy fizyczni | 569                      | 633  |
| <b>RAZEM</b>        | <b>1 426</b>             | <b>1 523</b>                               |

## **6.43. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych**

Jednostka Dominująca oraz następujące spółki zależne: Unidevelopment SA, Osiedle Marywilska Sp. z o.o., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o., Budrex Sp. z o.o., Unihouse SA zawarły z Deloitte Audytor Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 22 umowy na badania i przeglądy sprawozdań finansowych. Łączne roczne wynagrodzenie za 2020 rok wynosi 547 00,00 zł plus koszty dodatkowe.

W dniu 21.01.2019 Jednostka Dominująca zawarła z Deloitte AS Dronning Eufemias gate 14, NO-0103 Oslo umowę na badanie sprawozdania finansowego działalności UNIBEP SA na rynku norweskim zgodnie ze standardami norweskimi na wartość 370 000 NOK plus koszty dodatkowe.

---

## 7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Grupa 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.

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 19.04.2021 r.

---

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

Prezes Zarządu

---

**Leszek Marek Gołbiewski**

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](http://www.unibep.pl)**