

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez Unię Europejską

Bielsk Podlaski, 7 kwietnia 2022 roku



SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2021



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	6.1	55 374 635,02	46 178 055,62
Wartości niematerialne	6.2	8 750 230,23	8 720 487,62
Inwestycje w jednostki zależne	6.4	159 672 817,69	159 672 817,69
Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych	6.5	7 986,00	7 986,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.19	26 533 459,43	29 200 658,98
Pożyczki udzielone	6.10	70 554 939,27	29 777 140,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.6	5 621 025,93	3 778 897,98
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.17	28 594 774,00	30 753 152,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		355 109 867,57	308 089 195,92
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	6.8	19 906 407,47	14 604 145,93
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.6	180 161 570,90	206 816 564,24
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.19	24 662 033,53	20 331 212,54
Aktywa kontraktowe	6.18	90 172 198,68	47 217 389,27
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		13 124 462,17	138 443,41
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	7 417,97	-
Pożyczki udzielone	6.10	48 281 206,16	33 408 871,76
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.9	107 168 014,90	182 789 457,26
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		483 483 311,78	505 306 084,41
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		483 483 311,78	505 306 084,41
AKTYWA RAZEM		838 593 179,35	813 395 280,33

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.11	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		62 153 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.11	31 737 591,10	26 479 158,90
Zyski (straty) zatrzymane	6.11	111 753 483,98	104 423 073,65
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		209 151 899,50	196 563 056,97
Kapitał własny ogółem		209 151 899,50	196 563 056,97
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.13	96 297 104,61	33 046 630,09
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.14	27 407 478,98	18 652 183,41
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	5	-	2 321 180,38
Rezerwy długoterminowe	6.15	37 029 916,17	33 031 947,30
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.19	48 458 880,74	52 170 917,27
Zobowiązania długoterminowe razem		209 193 380,50	139 222 858,45
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.16	193 725 710,17	191 315 057,45
Zobowiązania kontraktowe	6.18	19 052 934,71	71 699 218,11
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.19	41 112 283,90	45 727 968,41
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.13	23 975 121,75	31 078 686,58
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.14	7 877 607,18	7 264 194,53
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	5	2 037 251,52	1 540 932,21
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 029,75	3 383 554,09
Rezerwy krótkoterminowe	6.15	132 462 960,37	125 599 753,53
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		420 247 899,35	477 609 364,91
Zobowiązania krótkoterminowe razem		420 247 899,35	477 609 364,91
Zobowiązania ogółem		629 441 279,85	616 832 223,36
PASYWA RAZEM		838 593 179,35	813 395 280,33

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	6.21	1 254 683 492,64	1 268 272 936,72
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.22	1 197 092 101,73	1 188 037 813,06
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		57 591 390,91	80 235 123,66
Koszty zarządu	6.20	45 300 758,82	42 206 593,44
Pozostałe przychody operacyjne	6.23	3 283 971,07	5 902 791,59
Pozostałe koszty operacyjne	6.23	4 220 740,82	7 389 102,06
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		11 353 862,34	36 542 219,75
Przychody finansowe	6.24	17 021 107,90	12 035 884,75
Koszty finansowe	6.24	6 075 214,09	12 293 573,87
Oczekiwane straty kredytowe	6.24	1 987 625,61	12 991 969,02
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		20 312 130,54	23 292 561,61
Podatek dochodowy	6.17	3 510 530,01	6 530 593,77
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		16 801 600,53	16 761 967,84
Zysk (strata) netto		16 801 600,53	16 761 967,84
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		16 801 600,53	16 761 967,84
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję		0,53	0,53
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję		0,53	0,53

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Zysk (strata) netto	16 801 600,53	16 761 967,84
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:		
<i>Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych</i>	1 717 557,20	-3 513 267,64
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	722 482,00	-101 469,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	722 482,00	-101 469,00
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	2 440 039,20	-3 614 736,64
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	326 336,00	-667 521,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	137 271,00	-19 279,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	1 976 432,20	-2 927 936,64
Całkowite dochody ogółem	18 778 032,73	13 834 031,20
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	18 778 032,73	13 834 031,20

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	26 479 158,90	62 153 761,02	104 423 073,65	196 563 056,97
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-9 471 190,20	-9 471 190,20
Program motywacyjny	-	3 282 000,00	-	-	3 282 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	16 801 600,53	16 801 600,53
Inne całkowite dochody	-	1 976 432,20	-	-	1 976 432,20
Całkowite dochody	-	1 976 432,20	-	16 801 600,53	18 778 032,73
Zmiany w kapitale własnym	-	5 258 432,20	-	7 330 410,33	12 588 842,53
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	31 737 591,10	62 153 761,02	111 753 483,98	209 151 899,50

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	20 312 130,54	23 292 561,61
II. Korekty razem:	-62 401 315,93	62 660 642,27
1. Amortyzacja:	13 771 983,24	12 007 951,06
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	4 244,94	79 194,40
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-9 772 206,34	-4 622 312,78
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	15 093,50	1 449 735,95
5. Zmiana stanu rezerw	11 583 657,71	8 132 593,65
6. Zmiana stanu zapasów	-5 302 261,54	4 080 207,59
7. Zmiana stanu należności	-17 491 200,43	39 909 997,94
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-58 708 321,42	1 507 556,20
9. Inne korekty	3 497 694,41	115 718,26
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-42 089 185,39	85 953 203,88
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-18 416 545,04	-5 712 013,09
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-60 505 730,43	80 241 190,79
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-6 235 516,87	-5 566 784,26
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	3 870 217,80	1 180 963,63
Odsetki otrzymane	3 950 674,66	3 687 950,10
Dywidendy otrzymane	8 786 966,29	5 857 977,53
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	55 773 577,51	21 000 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim	-111 579 520,00	-27 384 177,51
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-905 523,82	-186 740,27
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-46 339 124,43	-1 410 810,78
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	100 057 000,00	2 624 635,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-44 150 000,00	-6 739 752,02
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-13 849 500,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-10 238 774,87	-8 084 440,23
Zapłacone odsetki	-5 001 185,42	-5 631 201,42
Wypłacone dywidendy	-9 471 190,20	-6 945 539,48
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	31 195 849,51	-38 625 798,15
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-75 649 005,35	40 204 581,86
Różnice kursowe	27 562,99	62 595,60
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-75 621 442,36	40 267 177,46
Środki pieniężne na początek okresu	182 789 457,26	142 522 279,80
Środki pieniężne na koniec okresu	107 168 014,90	182 789 457,26
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	17 949 412,73	19 810 184,69

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte w nocie 6.27.

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Spółce i jej działalności

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

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

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

1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2021 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2020, 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 2021 roku. W 2021 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2021 r.

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

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

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

1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

1.4. Zmiany w MSSF

Zmiany do istniejących standardów zastosowane w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2021 r.

Następujące zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2021 rok:

- **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 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - ulgi w spłatach czynszu w związku z Covid-19 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku lub później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone).*
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** - 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).

Wyżej wymienione zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe spółki za 2021 rok.

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

Zmiany do istniejących standardów jakie zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie:

- **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”** – Definicja wartości szacunkowych (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 zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (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 zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (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 zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17 opublikowanymi przez RMSR 25 czerwca 2020 roku** - zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **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 - zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (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.).

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 zostały zatwierdzone do stosowania w UE:

- **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 standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **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 12 „Podatek dochodowy”** - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz 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 zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** – zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy – dane porównawcze (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później).

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

Spółka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów, zmian do istniejących standardów oraz interpretacji.

2. Przyjęte zasady rachunkowości

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

ŚRODKI TRWAŁE

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

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

Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

Wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad jednostką zależną nie jest amortyzowana i podlega corocznemu testowi na utratę wartości. W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości, wartość firmy przejęta w wyniku połączenia jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokacji dokonuje się dla tych ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z synergii połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała. Każdy ośrodek lub grupa ośrodków, do której alokowano wartość firmy reprezentuje najniższy poziom w jednostce, na którym wartość firmy jest monitorowana dla wewnętrznych celów zarządczych. Niemniej jednak pojedynczy ośrodek wypracowujący środki pieniężne nie może być większy niż segment operacyjny ustanowiony zgodnie z zasadami opisanymi w części *Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności*. Coroczny test na utratę wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została przypisana wartość firmy, jest przeprowadzany na koniec roku obrotowego. Test na utratę wartości polega na porównaniu wartości bilansowej OWŚP z jego wartością odzyskiwalną tj. wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej.

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

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

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

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

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

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

LEASING

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

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

Leasing u leasingobiorcy

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

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

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

Po dacie rozpoczęcia użytkowania składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wyceniany jest z zastosowaniem modelu kosztu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

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

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

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

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

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

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

Koszty związane z leasingiem prawa do użytkowania powierzchni biurowych i środków transportu odnoszone są w koszty amortyzacji i koszty finansowe z tytułu leasingu. Aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w rzeczowych aktywach trwałych, natomiast zobowiązanie zostało wykazane odpowiednio w zobowiązaniach długo lub krótkoterminowych.

ZAPASY

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa spełniające poniższe kryteria:

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

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

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

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

Rozchód zapasów z wyjątkiem gruntów oraz zapasów nabytych na potrzeby ustala się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło (FIFO).

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania 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.

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

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Spółce mogą być np. środki trwałe, wartości niematerialne. Odsetki z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów stanowią część ogólnych kosztów finansowania składnika aktywów.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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

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

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz innych należności wyróżnia się głównie należności handlowe, należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, zaliczki udzielone na dostawy środków trwałych, a także towarów, materiałów i usług oraz pozostałe należności niesklasyfikowane do innych linii aktywów. Pozycja ta obejmuje również „Rozliczenia międzyokresowe czynne”. Należności z tytułu dostaw i usług stanowią kwoty należne od klientów za sprzedane towary lub wykonane usługi w toku zwykłej działalności gospodarczej Spółki.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

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

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

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

Generalnie Spółka rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Spółkę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości.

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

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

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

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

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

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 PLN, stosując uproszczenie, przy zastosowaniu średniego kursu ogłoszonego przez Bank Centralny z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji. Pozycje pieniężne aktywów i zobowiązań wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień

bilansowy według kursu obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe, wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych, ujmowane są w przychodach lub kosztach finansowych, za wyjątkiem przypadku, gdy stanowią korektę kosztów finansowania zewnętrznego (dalsza polityka części Koszty finansowania zewnętrznego).

Zrealizowane różnice kursowe dotyczące należności, zobowiązań z działalności operacyjnej Spółki oraz wymiany walut ujmuje się w przychodach lub kosztach operacyjnych. Niezrealizowane różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej oraz pozostałe zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych a prezentuje per saldo odpowiednio w pozycji Przychody finansowe lub Koszty finansowe.

Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według kursu z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji (w szczególności dla jednostek które mają walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu poprzedzającym dokonanie transakcji). Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej, wyceniane według wartości godziwej, są przeliczane według kursu z dnia oszacowania wartości godziwej (w szczególności, dla jednostek, które mają walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień szacowania wartości godziwej).

KAPITAŁY WŁASNE

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

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

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

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

- kapitał z aktualizacji;
- kapitał rezerwowy z tytułu realizacji programu motywacyjnego;

W zyskach (stratach) zatrzymanych prezentowane są kapitały tworzone z zysków zatrzymanych na podstawie decyzji organów stanowiących oraz zgodnie z KSH: kapitał zapasowy, kapitał rezerwowy na skup akcji własnych, inne kapitały. Pozycja ta obejmuje również niepodzielone zyski /straty z lat ubiegłych i zyski/straty z roku bieżącego

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

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

W przypadku ustalenia prawa do otrzymania dywidendy ujmowany jest przychód oraz należność z tego tytułu.

KREDYTY, POŻYCZKI, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

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

- kredytów i pożyczek
- obligacji

- zakupu udziałów, akcji,
- rozrachunków z akcjonariuszami,

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

REZERWY

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

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

W przypadku, gdy oczekiwany wpływ zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość rezerwy ustala się poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy procentowej odzwierciedlającej aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego typu zobowiązań. Późniejsze zwiększenie rezerwy wynikające z upływu czasu odzwierciedlające odwrócenie dokonanego dyskontowania ujmuje się w kosztach finansowych. W kwocie tworzonej rezerwy uwzględnia się również zdarzenia przyszłe, które mogą wpłynąć na wysokość kwoty niezbędnej do wypełnienia przez Spółkę obowiązku, jeżeli istnieją wystarczające i obiektywne dowody na to, że zdarzenia te nastąpią.

REZERWA NA NAPRAWY GWARANCYJNE

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

REZERWA NA STRATY NA KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

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

REZERWA NA SPRAWY SPORNE

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

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

POZOSTAŁE REZERWY

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

KSIĘGOWE UJĘCIE REZERW

Rezerwy drugostronnie ujmuje się w ciężar kosztów bieżącego okresu.

Ewidencja księgową pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

- zwiększeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług - w przypadku rezerwy na koszty podwykonawców, na naprawy gwarancyjne, budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zwiększeniu pozostałych kosztów operacyjnych - jeżeli dotyczą one pośrednio działalności operacyjnej i finansowej Spółki lub dotyczą one zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczącej kontraktów przekazanych do serwisu.

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

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

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

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

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

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

REZERWY NA ODPRawy EMERYTALNE I RENTOWE

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

POZOSTAŁE REZERWY PRACOWNICZE

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

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

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

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

Rezerwy na premie dla pracowników 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
- w przypadku umów leasingu Spółka stosuje tzw. "podejście netto" tj. rozpoznaje podatek odroczony od różnic przejściowych, które równe są różnicy między wartością księgową aktywów z tytułu prawa do użytkowania a wartością księgową zobowiązań z tytułu leasingu.

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 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.

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

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

Wyodrębnione na podstawie sprawozdań wewnętrznych segmenty operacyjne podlegają okresowym przeglądom dokonywanym przez głównego decydenta operacyjnego – Zarząd Spółki.

Segmenty operacyjne wykazujące podobieństwo w długoterminowych wynikach finansowych i właściwościach gospodarczych mogą podlegać agregacji w segmenty sprawozdawcze o ile zostaną

spełnione kryteria jakościowe oraz spełnione zostaną progi ilościowe. W ramach kryteriów jakościowych segmenty operacyjne muszą być do siebie podobne w każdym z poniższych aspektów:

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

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

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

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

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

Umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria:

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Określenie ceny transakcyjnej

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

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

- zmienne wynagrodzenie,
- warunki ograniczające ujęcie zmiennych elementów wynagrodzenia,
- istnienie znaczącego elementu finansowania,

- wynagrodzenie w formie niepieniężnej,
- wynagrodzenie płacone nabywcy.

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

Każdy kontrakt to jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

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

Generalnie Spółka rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Spółkę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości.

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

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

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

W sytuacji, kiedy wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu przekracza przychody zafakturowane powstałą 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 powstałą różnicę ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje zobowiązanie w pozycji *Zobowiązania kontraktowe*.

W sprawozdaniu z dochodów całkowitych Spółki wykazuje się następujące pozycje przychodów z umów z klientami:

- 1) Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług,
- 2) Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów.

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

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

POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE

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

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

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Spółki obejmują w szczególności:

- zyski z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach związanych z finansowaniem działalności (pożyczki, kredyty, obligacje, leasing itp.);
- zyski z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- odsetki od należności, udzielonych pożyczek oraz od środków zgromadzonych w formie lokat bankowych;
- zyski z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych rozrachunków;
- przychody z tytułu odwijania oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta należności;
- przychody z wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;
- zyski z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na przychody finansowe;
- nieefektywną część zysków związanych z instrumentami zabezpieczającymi.

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

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

Oczekiwane straty kredytowe obejmują:

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w odrębnej pozycji, ujawnia się wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w stosunku do których Spółka posiada ograniczone prawo dysponowania.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Spółka posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumenty kapitałowe (udziałowe)

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

- przez inne całkowite dochody lub
- przez wynik finansowy.

Przy początkowym ujęciu 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.

Instrumenty dłużne

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

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

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

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

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

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

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie, gdy:

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

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

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

Utrata wartości

MSSF9 wymaga przeprowadzenia ustalenia stopni w celu oceny, czy instrument finansowy funkcjonuje efektywnie (Stopień 1), funkcjonuje nieefektywnie (Stopień 2) lub nie funkcjonuje (Stopień 3). W Stopniu 1., oczekiwana strata kredytowa jest obliczana jako strata, która powstaje w ciągu następujących po dacie bilansowej 12 miesięcy, w Stopniu 2. - w ciągu całego okresu życia instrumentu. Aktywa zaklasyfikowane do Stopnia 3 utraciły wartość i do oszacowania oczekiwanej straty kredytowej wymagana jest wiedza ekspercka (zasadniczo taka ocena powinna być przeprowadzana poza narzędziem). Narzędzie wspiera proces przypisywania do stopni i pomaga klasyfikować instrumenty do Stopnia 1., Stopnia 2. lub Stopnia 3. Ta ocena jakościowa jest wbudowana w narzędzie w formie pytań, które powinny potwierdzać istnienie lub nieistnienie konkretnego stanu (odpowiedzi "tak" lub "nie" w kwestionariuszu). Wstępna decyzja, czy dany instrument zostanie zakwalifikowany do Stopnia 1., Stopnia 2., czy Stopnia 3, jest przedstawiona w zakładce "Wynik". Użytkownik dokonuje ostatecznej oceny po uwzględnieniu wszystkich faktów i okoliczności, w tym informacji (jeśli takie istnieją), które nie zostały uwzględnione w narzędziu (tj. może zostać podjęta arbitralna decyzja, niezależnie od wyników dostarczonych przez narzędzie).

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

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

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

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucji gwarancyjnych Spółka zastosowała dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Model wykorzystuje dane o fakturach wystawionych w ciągu 2-5 lat przed datą analizy w celu stworzenia macierzy odpisów, która ustala współczynniki 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 Spółka posiada wiarygodną deklarację płatności kontrahenta, utworzenie odpisu może być wstrzymane.

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł tj. aplikacja my IFRS9 , w której zasyta jest metodologia oparta na wymaganiach standardu) 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 klasyfikuje ekspozycję 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.

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

Zobowiązania finansowe

Przy początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wykazuje się według wartości godziwej otrzymanego za nie wynagrodzenia. Koszty transakcji są ujęte w początkowym ujęciu zobowiązań finansowych.

Po początkowym ujęciu, 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 wypłacony, umorzony lub wygaśnięto termin jego dochodzenia.

RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

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

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

Kryteria zastosowania rachunkowości zabezpieczeń

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

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

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

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

- część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, które stanowią efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach i wykazuje w kapitale z aktualizacji wyceny, zaś nieefektywną część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji *Przychody finansowe* lub *Koszty finansowe*;
- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w pozostałych całkowitych

dochodach (efektywne zabezpieczenie), przenosi się do wyniku finansowego w tym samym okresie, albo w okresach, w których zabezpieczane przepływy mają wpływ na wynik finansowy i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej;

- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, kwoty odniesione bezpośrednio do pozostałych całkowitych dochodów (efektywne zabezpieczenie) 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.

METODA PRAW WŁASNOŚCI

Zgodnie z tą metodą na dzień nabycia udziałów w jednostce wspólnie kontrolowanej 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 Spółka ma znaczący wpływ zgodnie z posiadaniem udziałem w tej jednostce.

INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE

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

WARTOŚĆ FIRMY

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

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

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

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

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

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

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

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

	stan na dzień 31.12.2021		stan na dzień 31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	355 109 867,57	77 207 867,89	308 089 195,92	66 761 115,52
Aktywa obrotowe	483 483 311,78	105 118 778,92	505 306 084,41	109 496 854,56
Aktywa razem	838 593 179,35	182 326 646,81	813 395 280,33	176 257 970,08
Kapitał własny	209 151 899,50	45 473 735,60	196 563 056,97	42 594 057,59
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	629 441 279,85	136 852 911,21	616 832 223,36	133 663 912,49
Pasywa razem	838 593 179,35	182 326 646,81	813 395 280,33	176 257 970,08

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2021 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

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.

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

	01.01.-31.12.2021 r.		01.01.-31.12.2020 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 254 683 492,64	274 097 977,64	1 268 272 936,72	283 463 621,81
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 197 092 101,73	261 516 570,56	1 188 037 813,06	265 530 779,37
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	57 591 390,91	12 581 407,08	80 235 123,66	17 932 842,44
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 353 862,34	2 480 363,15	36 542 219,75	8 167 319,24
Zysk (strata) brutto	20 312 130,54	4 437 385,15	23 292 561,61	5 205 972,38
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16 801 600,53	3 670 475,27	16 761 967,84	3 746 360,88
Zysk (strata) netto ogółem	16 801 600,53	3 670 475,27	16 761 967,84	3 746 360,88
Całkowite dochody z działalności kontynuowanej	18 778 032,73	4 102 246,36	13 834 031,20	3 091 956,37
Całkowite dochody ogółem	18 778 032,73	4 102 246,36	13 834 031,20	3 091 956,37

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 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 4,5775 PLN/EUR.

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.

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

	01.01.-31.12.2021 r.		01.01.-31.12.2020 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-60 505 730,43	-13 218 073,28	80 241 190,79	17 934 198,47
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-46 339 124,43	-10 123 238,54	-1 410 810,78	-315 321,35
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	31 195 849,51	6 815 040,85	-38 625 798,15	-8 633 006,60
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-75 649 005,35	-16 526 270,97	40 204 581,86	8 985 870,52
E. Różnice kursowe	27 562,99	6 021,41	62 595,60	13 990,34
F. Środki pieniężne na początek okresu	182 789 457,26	39 609 399,60	142 522 279,80	33 467 718,63
G. Środki pieniężne na koniec okresu	107 168 014,90	23 300 433,73	182 789 457,26	39 609 399,60

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2021 r. - 31.12.2021 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 4,5775 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2020 roku, tj. kurs 4,6148 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

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.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Spółka zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Spółki w przypadku kontraktów eksportowych ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej marży – dotyczy kontraktów, które w 2021 roku realizowane były na Białorusi i Ukrainie.

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2022 r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 20 mln EUR (w roku 2021 było to 11 mln EUR).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2022	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2021
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 3 248 100 PLN	+ 1 782 000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 3 248 100 PLN	- 1 782 000 PLN

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

Aktywa	31.12.2021	31.12.2020
EUR	6 199 886,11	5 874 450,84
- aktywa trwałe	142 345,16	-
- zapasy	80 568,21	73 472,49
- należności	5 812 153,93	5 737 570,57
- środki pieniężne	164 818,81	63 407,78
NOK	18 197 905,49	24 763 469,64
- aktywa trwałe	120 972,20	15 000,00
- zapasy	101 068,52	101 068,52
- należności (w tym udzielone pożyczki)	16 147 667,40	23 845 331,54
- środki pieniężne	1 828 197,37	802 069,58
SEK	5 460 552,61	4 822 346,64
- aktywa trwałe	202 200,00	-
- zapasy	905 480,50	859 986,93
- należności	4 269 010,35	3 952 835,85
- środki pieniężne	83 861,76	9 523,86
Pasywa	31.12.2021	31.12.2020
EUR	3 434 231,30	5 810 111,21
- zobowiązania	3 434 231,30	2 915 994,61
- rezerwy na zob. i RMB	-	2 894 116,60
NOK	9 465 411,12	20 711 900,19
- zobowiązania	9 465 411,12	20 711 900,19
SEK	1 375 308,00	1 142 984,60
- zobowiązania	1 375 308,00	1 142 984,60

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2022	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2021
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 2 765 654,81 PLN	+ 10 423 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	+ 4 085 244,61 PLN	+ 149 014 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 8 732 494,37 PLN	+ 164 089 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 2 765 654,81 PLN	- 10 423 PLN
	- 0,05 PLN/SEK	- 4 085 244,61 PLN	- 149 014 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	- 8 732 494,37 PLN	- 164 089 PLN

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła 20 mln SEK oraz 20 mln EUR (na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 65 mln SEK oraz 19,97 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 2022	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2021
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	- 3 247 290 PLN	- 3 234 654 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK	- 324 000 PLN	- 1 053 000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	+ 3 247 290 PLN	+ 3 234 654 PLN
	- 0,02 PLN/SEK	+ 324 000 PLN	+ 1 053 000 PLN

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2022	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2021
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 448 846 PLN	- 1 442 231 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	- 158 548 PLN	- 903 986 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 353 666 PLN	+ 164 089 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 448 846 PLN	+ 1 442 231 PLN
	- 0,05 PLN/SEK	+ 158 548 PLN	+ 903 986 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	- 353 666 PLN	- 164 089 PLN

Ryzyko stóp procentowych

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

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały decydującego wpływu na wyniki roku 2022 niemniej Spółka na bieżąco analizuje potencjalne zmiany stóp procentowych tworząc odpowiednie scenariusze. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Spółce 18,6% sumy bilansowej i do końca roku 2022 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	118 836 145	63 173 578
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	155 557 313	25 916 378
Środki pieniężne	107 168 015	182 789 457
Razem	381 561 473	271 879 413

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2021 r. na poziomie -2/+2 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -1/+1 punktu procentowego dla pozostałych obszarów (przed rokiem było to odpowiednio -1/+1 oraz -0,5/+0,5).

	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2022	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2021
Udzielone pożyczki	+/- 200 pb	+/- 1 925 146	+/- 511 706
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 200 pb	+/- 2 520 028	+/- 209 923
Środki pieniężne	+/- 100 pb	+/- 868 061	+/- 740 297

Ryzyko kredytowe

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

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

Na dzień 31 grudnia 2021 roku wszystkie pożyczki udzielone były podmiotom zależnym lub stowarzyszonym. Spółka udzielając ewentualnych pożyczek podmiotom zewnętrznym kieruje się generalną zasadą, że mogą one być udzielone wyłącznie w związku z projektami realizowanymi przez Spółkę, gdy projekty te posiadają zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki miały przynajmniej 100% pokrycie w ustanowionych zabezpieczeniach.

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Większość obecnych kontraktów realizowanych jest dla partnerów sprawdzonych i wiarygodnych (kolejne umowy). W przypadku wątpliwości odnośnie zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych). Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Spółki.

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

z danego koszyka określa oczekiwaną stratę kredytową dla każdego z koszyków. Dane dotyczące oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31.12.2021 r. prezentuje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	115 448 184	11 580 009	1 085 761	4 921 352	12 093 702	43 207 482	188 336 490
Oczekiwana stopa straty	0,03%	0,46%	2,93%	3,85%	11,30%	100,00%	23,83%
Oczekiwana strata	35 255	53 627	31 846	189 557	1 366 666	43 207 482	44 884 433
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	51 216 443	8 005	-	-	85 302	1 254 173	52 563 922
Oczekiwana stopa straty	0,06%	0,37%	-	-	100,00%	100,00%	2,60%
Oczekiwana strata	28 925	29	-	-	85 301	1 254 173	1 368 429
Aktywa kontraktowe	90 172 199	-	-	-	-	-	90 172 199
Oczekiwana stopa straty	0,03%	-	-	-	-	-	0,04%
Oczekiwana strata	38 933	-	-	-	-	-	38 933
Oczekiwana strata łącznie	103 113	53 657	31 846	189 557	1 451 967	44 461 655	46 291 795

Dane porównawcze za rok 2020 przedstawia poniższe zestawienie:

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

W 2021 roku Spółka spisała należności o łącznej wartości 73 991,89 PLN. W roku 2020 było to 2 494 552,02 PLN.

Ekspozycję na maksymalne ryzyko kredytowe Spółki przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2021	31.12.2020
	PLN	PLN
Środki pieniężne	107 168 015	182 789 457
Należności od kontrahentów	194 647 550	241 583 105
Pożyczki udzielone	118 836 145	63 186 012
Razem	420 651 710	487 558 574

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Spółka stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2021 na rachunkach bankowych Spółki zgromadzonych było 107,2 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Spółki. Odpowiednie służby w Spółce prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka posiadała dostępne (w całości niewykorzystane) limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

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

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

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

Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych lub drogowych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych a nie w postaci zatrzymanej przez inwestorów gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Spółki do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka posiadała takie limity w łącznej wysokości 976,1 mln zł, z których 59,2% tj. 577,4 mln zł było niewykorzystane. Jednocześnie w umowach z podwykonawcami, w miarę możliwości, tworzy się zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Unibep SA (większościowe udziały w spółkach należą do Unibep SA, lub do spółki córki: Unidevelopment SA), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych (od 2015 roku również na rynku norweskim). Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Ponadto Spółka wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 120 mln zł. 20 mln przypada na serię F z datą wykupu określoną na luty 2022. Pozostałe 100 mln zł dotyczy serii G oraz H z datą wykupu przypadającą odpowiednio na marzec oraz listopad 2024 r.

Biorąc pod uwagę podejmowane i opisane powyżej działania, kondycję finansową Spółki, wskaźnik płynności bieżącej w wysokości 1,2 oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi, w ocenie Spółki ryzyko utraty płynności jest znikome.

Wiekowanie niezdyktowanych zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	Razem
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	139 838 618	52 539 771	1 130 842	216 480	193 725 710
- kaucje zatrzymane dostawcom	3 455 457	6 915 061	31 111 554	61 871 828	103 353 900
- zobowiązania z tyt. leasingów	753 780	1 508 466	6 786 738	29 944 403	38 993 387
- zobowiązania z tyt. obligacji	-	19 850 000	-	100 057 000	119 907 000
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)	240 000	2 142 880	31 830 858	364 492 337	398 706 075
Razem	144 287 855	82 956 178	70 859 992	556 582 048	854 686 072

Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał

akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2021 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)

	31.12.2021	31.12.2020
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	155 557 312,52	93 903 807,20
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	304 391 090,79	364 280 999,46
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107 168 014,90	182 789 457,26
Zadłużenie netto	352 780 388,41	275 395 349,40
Kapitał własny	209 151 899,50	196 563 056,97
Kapitał i zadłużenie netto	561 932 287,91	471 958 406,37
	62,78%	58,35%

5. Instrumenty finansowe

WARTOŚĆ BILANSOWA

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

Stan na dzień 31.12.2021 r.

	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	51 195 492,96	-	-	-89 571 164,64	-	-38 375 671,68
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	145 574 280,46	-	-	-	-	145 574 280,46
Pożyczki udzielone	118 836 145,43	-	-	-	-	118 836 145,43
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	7 417,97	-860 312,22	-	-1 176 939,30	-2 029 833,55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107 168 014,90	-	-	-	-	107 168 014,90
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-155 557 312,52	-	-155 557 312,52
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-179 993 942,12	-	-179 993 942,12
	422 773 933,75	7 417,97	-860 312,22	-425 122 419,28	-1 176 939,30	-4 378 319,08

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 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	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	49 531 871,52	-	-97 898 885,68	-	-48 367 014,16
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	192 171 591,73	-	-	-	192 171 591,73
Pożyczki udzielone	63 186 011,79	-	-	-	63 186 011,79
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-929 081,19	-	-	-929 081,19
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-38 534,90	-	-2 894 496,50	-2 933 031,40
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	182 789 457,26	-	-	-	182 789 457,26
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-90 041 694,61	-	-90 041 694,61
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-178 297 166,51	-	-178 297 166,51
	487 678 932,30	-967 616,09	-366 237 746,80	-2 894 496,50	117 579 072,91

*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 01.01.2021 do 31.12.2021 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	5 665 045,26	-	357 851,36	6 022 896,62
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	-590 372,55	-	-404 451,04	-994 823,59
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-1 968 498,21	-	-	-1 968 498,21
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-905 523,82	-	-905 523,82
Ogółem	3 106 174,50	-905 523,82	-46 599,68	2 154 051,00

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -658 120,87
 - kaucje z tytułu umów o budowę -112 297,34
 - pożyczki udzielone -1 198 080,00

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	4 891 625,70	-	-7 407 467,69	-2 515 841,99
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	3 077 945,41	-	-2 143 310,04	934 635,37
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-13 154 300,92	-	-	-13 154 300,92
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-186 740,27	-	-186 740,27
Ogółem	-5 184 729,81	-186 740,27	-9 550 777,73	-14 922 247,81

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

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	7 417,97	-	7 417,97
Razem	-	7 417,97	-	7 417,97

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	2 037 251,52	-	2 037 251,52
Razem	-	2 037 251,52	-	2 037 251,52

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2020 r.

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

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
- wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	-	-
Razem	-	-
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	7 417,97	-
Razem	7 417,97	-

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
- wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	-	929 081,19
Razem	-	929 081,19
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	2 037 251,52	2 933 031,40
Razem	2 037 251,52	2 933 031,40

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła 20 mln SEK i 20 mln EURO (65 mln SEK i 19,97 mln EURO na dzień 31 grudnia 2020 r.). Okresy spodziewanych rozliczeń związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela:

Zabezpieczona waluta/termin	II Q 2022	III Q 2022	IV Q 2022	RAZEM
EUR	8 245 000,00	6 800 000,00	5 000 000,00	20 045 000,00
SEK	20 000 000,00	-	-	20 000 000,00

Terminowy kurs EUR (średni) 4,6529

Terminowy kurs SEK (średni) 0,4151

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

Struktura wiekowa

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
poniżej 1 roku	7 417,97	-
od 1 do 3 lat	-	-
od 3 do 5 lat	-	-
Razem	7 417,97	-

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

Struktura wiekowa

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
poniżej 1 roku	2 037 251,52	1 540 932,21
od 1 do 3 lat	-	2 321 180,38
Razem	2 037 251,52	3 862 112,59

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

Sprawozdanie z wyniku

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	-1 095 646,10	3 461 502,00
Przychody i koszty finansowe:	-790 801,98	-1 195 496,14
z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	-905 523,82	-186 740,27
z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	114 721,84	-1 008 755,87
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	-1 886 448,08	2 266 005,86
Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów		
Wpływ transakcji zabezpieczających:	1 717 557,20	-3 513 267,64
wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	262 479,00	213 468,16
reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	1 455 078,20	-3 726 735,80
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	-168 890,88	-1 247 261,78

6. Noty do sprawozdania finansowego

6.1. Środki trwałe

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Środki trwałe własne	19 456 161,96	19 889 861,58
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	35 918 473,06	26 288 194,04
Środki trwałe razem	55 374 635,02	46 178 055,62

Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Grunty	2 082 710,24	1 487 203,98
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	8 084 318,41	9 036 147,97
Urządzenia techniczne i maszyny	6 372 372,56	8 061 441,47
Środki transportu	201 437,14	198 718,45
Inne środki trwałe	952 807,42	970 617,21
Środki trwałe w budowie	1 762 516,19	135 732,50
Środki trwałe własne	19 456 161,96	19 889 861,58

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Grunty	1 987 886,86	2 222 454,10
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	7 985 293,68	8 730 196,90
Urządzenia techniczne i maszyny	11 180 545,25	7 022 272,00
Środki transportu	12 970 119,69	5 853 140,42
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	1 794 627,58	2 460 130,62
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	35 918 473,06	26 288 194,04

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	1 635 503,02	15 150 826,05	27 118 396,72	4 564 444,16	2 636 680,48	135 732,50	51 241 582,93
Zwiększenia	680 600,60	554 182,35	3 671 224,11	1 559 983,94	382 407,23	2 851 139,24	9 699 537,47
Zakup	-	90 837,40	2 379 634,31	48 248,78	266 831,53	2 851 139,24	5 636 691,26
Przyjęcie z inwestycji	680 600,60	463 344,95	-	-	-	-	1 143 945,55
Przyjęcie z leasingu	-	-	1 291 589,80	1 511 735,16	115 575,70	-	2 918 900,66
Zmniejszenia	66 162,54	940 734,95	8 671 954,96	1 434 076,54	376 040,39	1 224 355,55	12 713 324,93
Sprzedaż	66 162,54	896 824,05	6 978 532,10	1 434 076,54	160 134,87	-	9 535 730,10
Likwidacja	-	43 910,90	1 693 422,86	-	215 905,52	-	1 953 239,28
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 143 945,55	1 143 945,55
Inne	-	-	-	-	-	80 410,00	80 410,00
Wartość brutto na koniec okresu	2 249 941,08	14 764 273,45	22 117 665,87	4 690 351,56	2 643 047,32	1 762 516,19	48 227 795,47
Umorzenie na początek okresu	148 299,04	6 114 678,08	19 056 955,25	4 365 725,71	1 666 063,27	-	31 351 721,35
Zwiększenia	18 931,80	986 557,59	3 029 218,59	1 551 388,75	358 704,30	-	5 944 801,03
Amortyzacja bieżąca	18 931,80	986 557,59	1 737 628,79	74 647,63	276 150,30	-	3 093 916,11
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	1 291 589,80	1 476 741,12	82 554,00	-	2 850 884,92
Zmniejszenia	-	421 280,63	6 340 880,53	1 428 200,04	334 527,67	-	8 524 888,87
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	421 280,63	6 340 880,53	1 428 200,04	334 527,67	-	8 524 888,87
Umorzenie na koniec okresu	167 230,84	6 679 955,04	15 745 293,31	4 488 914,42	1 690 239,90	-	28 771 633,51
Wartość netto na początek okresu	1 487 203,98	9 036 147,97	8 061 441,47	198 718,45	970 617,21	135 732,50	19 889 861,58
Wartość netto na koniec okresu	2 082 710,24	8 084 318,41	6 372 372,56	201 437,14	952 807,42	1 762 516,19	19 456 161,96

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

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

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	3 775 035,18	9 874 204,69	12 909 258,61	11 797 881,04	4 039 634,24	42 396 013,76
Zwiększenia	-	114 405,75	9 150 759,26	10 486 469,58	173 506,44	19 925 141,03
Zawarcie i zmiana umów	-	114 405,75	9 150 759,26	10 486 469,58	173 506,44	19 925 141,03
Zmniejszenia	-	-	3 626 935,63	3 715 487,87	115 575,70	7 457 999,20
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	3 626 935,63	3 715 487,87	115 575,70	7 457 999,20
Wartość brutto na koniec okresu	3 775 035,18	9 988 610,44	18 433 082,24	18 568 862,75	4 097 564,98	54 863 155,59
Umorzenie na początek okresu	1 552 581,08	1 144 007,79	5 886 986,61	5 944 740,62	1 579 503,62	16 107 819,72
Zwiększenia	234 567,24	859 308,97	4 763 725,77	3 220 248,03	805 987,78	9 883 837,79
Amortyzacja bieżąca	234 567,24	859 308,97	4 763 725,77	3 220 248,03	805 987,78	9 883 837,79
Zmniejszenia	-	-	3 398 175,39	3 566 245,59	82 554,00	7 046 974,98
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	-	3 398 175,39	3 566 245,59	82 554,00	7 046 974,98
Umorzenia na koniec okresu	1 787 148,32	2 003 316,76	7 252 536,99	5 598 743,06	2 302 937,40	18 944 682,53
Wartość netto na początek okresu	2 222 454,10	8 730 196,90	7 022 272,00	5 853 140,42	2 460 130,62	26 288 194,04
Wartość netto na koniec okresu	1 987 886,86	7 985 293,68	11 180 545,25	12 970 119,69	1 794 627,58	35 918 473,06

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

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

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

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	11 018 687,47	9 251 217,98
Budownictwo kubaturowe	2 487 175,73	2 076 357,32
Infrastruktura	8 463 871,13	7 046 147,19
Budownictwo modułowe	67 640,61	128 713,47
Koszty ogólnego zarządu	1 959 066,43	1 998 862,18
Razem	12 977 753,90	11 250 080,16

Na dzień 31.12.2021 r. na środkach trwałych i prawie wieczystego użytkowania gruntów hipoteka umowna została wykreślona.

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

Łączna wartość otrzymanych bądź należnych odszkodowań w odniesieniu do tych środków trwałych, które utraciły na wartości lub zostały utracone w okresie sprawozdawczym za rok zakończony 31.12.2021 r. wynosiła 30 826,83 zł., zaś w okresie porównawczym 31.12.2020 r. nie odnotowano takich wartości.

Na dzień 31.12.2021 r. wartość zobowiązań dotyczących zakupów środków trwałych wynosiła 254 tys. zł.

6.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Wartość firmy	5 628 983,78	5 628 983,78
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 352 662,12	2 366 405,30
oprogramowanie komputerowe	1 786 391,28	1 841 565,16
inne wartości niematerialne w tym licencje	566 270,84	524 840,14
Wartości niematerialne w budowie	768 584,33	725 098,54
Wartości niematerialne	8 750 230,23	8 720 487,62

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu wartości niematerialnych

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 628 983,78	4 698 819,90	1 212 451,18	725 098,54	12 265 353,40
Zwiększenia	-	565 719,52	215 000,00	570 175,93	1 350 895,45
Zakup	-	173 619,38	-	570 175,93	743 795,31
Przyjęcie z inwestycji	-	392 100,14	215 000,00	-	607 100,14
Zmniejszenia	-	130 101,07	-	526 690,14	656 791,21
Likwidacja	-	130 101,07	-	-	130 101,07
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	526 690,14	526 690,14
Wartość brutto na koniec okresu	5 628 983,78	5 134 438,35	1 427 451,18	768 584,33	12 959 457,64
Umorzenie na początek okresu	-	2 857 254,74	687 611,04	-	3 544 865,78
Zwiększenia	-	620 660,04	173 569,30	-	794 229,34
Amortyzacja bieżąca	-	620 660,04	173 569,30	-	794 229,34
Zmniejszenia	-	129 867,71	-	-	129 867,71
Umorzenie zlikwidowanych	-	129 867,71	-	-	129 867,71
Umorzenie na koniec okresu	-	3 348 047,07	861 180,34	-	4 209 227,41
Wartość netto na początek okresu	5 628 983,78	1 841 565,16	524 840,14	725 098,54	8 720 487,62
Wartość netto na koniec okresu	5 628 983,78	1 786 391,28	566 270,84	768 584,33	8 750 230,23

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

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

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów Spółka wytworzyła we własnym zakresie.

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

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	63 517,90	47 715,72
Koszty ogólnego zarządu	730 711,44	710 155,18
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	794 229,34	757 870,90

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Własne	8 750 230,23	8 720 487,62
Razem struktura własności wartości niematerialnych	8 750 230,23	8 720 487,62

Na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r. Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2021 i 2020 jest wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury UNIBEP SA w kwotach odpowiednio: 1 954 050,88 zł i 3 674 932,90 zł.

Oddział Infrastruktury UNIBEP SA – wartość firmy na dzień 31.12.2021 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 8,35%. 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 2022-2026. Uwzględniają one planowane wyniki finansowe w okresie, jak również założenia odnośnie wydatków inwestycyjnych oraz obecne sytuacje spółki, posiadany portfel zamówień, aktualne moce produkcyjne i zasoby kadrowe. Dodatkowo biorą pod uwagę aktualną i prognozowaną sytuację rynkową, możliwości firm oraz szanse związane z pozyskaniem do realizacji nowych kontraktów. Dokonano analiz potencjalnych zamówień, jakie oferuje rynek inwestycji infrastrukturalnych.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonych przez Spółkę testu na utratę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2021 roku na kwotę 79 766 tys. zł.

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Na dzień 31.12.2021 r. oraz na 31.12.2020 r. Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

6.4. Inwestycje w innych podmiotach

Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	89 346 310,26	97,63%	97,63%
UNEX Construction 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	52 304 397,63	100%	100%
Selfedalen 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	ND	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	ND	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	ND	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	ND	97,63% (**)	97,63% (***)
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	ND	97,63%	97,63%
Lykke Szcześliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Szcześliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	ND	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	ND	97,63%	97,63%
Sokratessa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	ND	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	97,63% (*)	97,63%
Zielony Sotacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	97,63% (**)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	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	ND	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	ND	48,82% (**)	0% (***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	ND	48,82% (**)	48,82% (***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	ND	48,82% (***)	48,82% (***)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	ND	48,82% (***)	48,82% (***)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	ND	97,63% (**)	97,63% (***)
Mickiewiczza IDEA Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	ND	97,63% (**)	97,63% (***)
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	ND	97,63% (**)	97,63% (***)
UNIT Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	ND	97,63% (**)	97,63% (***)
Szcześliwicka Sp. z o.o. Monday Mate Garbary Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	ND	58,58% (**)	96,65% (***)
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
						159 680 803,69		

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

6.5. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Stan na początek okresu	7 986,00	7 986,00
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	7 986,00	7 986,00
- udziały w Seljedalen AS	7 986,00	7 986,00

Długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Stan na początek okresu:	159 672 817,69	155 961 244,69
- akcje UNIDEVELOPMNET SA	60 555 486,00	60 555 486,00
- inne UNIDEVELOPMENT SA	28 790 824,26	28 790 824,26
- udziały BUDREX SP. Z O.O.	18 000 150,00	18 000 150,00
- udziały UNEX CONSTRUCTION SP. Z O.O.	16 959,80	16 959,80
- udziały UNIBEP PPP SP. Z O.O.	5 000,00	5 000,00
- akcje UNIHOUSE SA	52 304 397,63	48 592 824,63
Zwiększenia:	-	3 711 573,00
- aport UNIHOUSE SA	-	3 711 573,00
Zmniejszenia:	-	-
Stan na koniec okresu:	159 672 817,69	159 672 817,69
- akcje UNIDEVELOPMNET SA	60 555 486,00	60 555 486,00
- inne UNIDEVELOPMENT SA	28 790 824,26	28 790 824,26
- udziały BUDREX SP. Z O.O.	18 000 150,00	18 000 150,00
- udziały UNEX CONSTRUCTION SP. Z O.O.	16 959,80	16 959,80
- udziały UNIBEP PPP SP. Z O.O.	5 000,00	5 000,00
- akcje UNIHOUSE SA	52 304 397,63	52 304 397,63

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2021 r.

LP	Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment SA	60 555 486,00*)	-	60 555 486,00*)	97,63%	97,63%	pełna
2	Unihouse SA	52 304 397,63	-	52 304 397,63	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o.o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna
4	Budrex Sp. z o.o.	18 000 150,00	-	18 000 150,00	100%	100%	pełna
5	Unibep PPP Sp. z o.o.	5 000,00	-	5 000,00	100%	100%	pełna

*kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały*	Zyski zatrzymane**	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	182 063 380,73	6 675 000,00	88 958 247,85	86 430 132,88	391 322 026,16	323 030 711,50	68 291 314,66	209 258 645,43	18 294 705,03
2	48 943 621,45	2 250 000,00	45 938 934,63	754 686,82	269 490 171,28	70 620 546,17	220 546 549,83	196 880 346,97	273 345 906,31
3	758 995,88	5 000,00	-	753 995,88	770 662,91	-	770 662,91	11 667,03	-
4	17 243 502,30	430 000,00	13178 630,46	3 634 871,84	56 748 196,79	18 874 364,12	37 873 832,67	39 504 694,49	101 629 911,45
5	-62 691,40	5 000,00	-	-67 691,40	3 955,01	-	3 955,01	66 646,41	-

Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2020 r.

LP	Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1	Unidevelopment SA	60 555 486,00*	-	60 555 486,00*	97,63%	97,63%	pełna
2	Unihouse SA	52 304 397,63	-	52 304 397,63	100%	100%	pełna
3	Unex Construction Sp. z o.o.	16 959,80	-	16 959,80	100%	100%	pełna
4	Budrex Sp. z o.o.	18 000 150,00	-	18 000 150,00	100%	100%	pełna
5	Unibep PPP Sp. z o.o.	5 000,00	-	5 000,00	100%	100%	pełna

*kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały*	Zyski zatrzymane**	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	179 259 174,87	6 675 000,00	60 414 627,20	112 169 547,67	297 753 204,83	262 598 905,18	35 154 299,65	118 494 029,96	45 067 998,02
2	45 063 129,54	2 250 000,00	42 391 265,63	421 863,91	174 758 664,23	72 193 477,10	102 565 187,13	129 695 534,69	225 714 717,53
3	833 824,59	5 000,00	-	828 824,59	844 567,13	-	844 567,13	10 742,54	-
4	17 027 637,56	430 000,00	13 155 980,46	3 441 657,10	61 293 213,38	15 549 063,19	45 744 150,19	44 265 575,82	101 332 789,88
5	-42 454,27	5 000,00	-	-47 454,27	4 310,42	-	4 310,42	46 764,69	-

*kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

** zmiana prezentacji w stosunku do opublikowanego 2020 r..

6.6. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 621 025,93	3 778 897,98
Ubezpieczenia	5 271 242,45	3 751 453,46
Pozostałe	349 783,48	27 444,52
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	5 621 025,93	3 778 897,98

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	176 499 956,25	204 184 006,88
Należności z tytułu dostaw i usług	143 452 056,98	192 051 233,88
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	13 393 795,69	2 993 656,84
Inne należności niefinansowe	12 374 514,28	3 085 152,34
Inne należności finansowe	2 122 223,48	120 357,85
Zaliczki udzielone na dostawy:	5 157 365,82	5 933 605,97
na zakup towarów, materiałów i usług	5 157 365,82	5 933 605,97
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 661 614,65	2 632 557,36
Ubezpieczenia	2 931 787,95	2 039 298,97
Pozostałe	729 826,70	593 258,39
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	180 161 570,90	206 816 564,24
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	44 884 433,25	44 226 312,38
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	225 046 004,15	251 042 876,62

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
do 1 miesiąca	76 460 193,11	81 596 903,44
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	38 939 133,16	60 047 714,76
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	13 603,14	5 338 411,31
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	27 255,49
należności przeterminowane	28 039 127,57	45 040 948,88
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	143 452 056,98	192 051 233,88

Na dzień 31 grudnia 2021 r. wyliczone, stosownie do wymogów MSSF 9, oczekiwane straty kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyniosły 44 884 433,25 zł. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem oczekiwanych strat kredytowych ujmowane są od 2018 roku w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”. Zmiana stanu oczekiwanych strat kredytowych przedstawia nota 6.7.

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
do 1 miesiąca	8 164 602,09	20 789 734,57
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 361 779,87	10 329 648,29
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 053 914,81	1 953 257,32
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 731 794,45	3 652 558,21
powyżej 1 roku	10 727 036,35	8 315 750,49
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	28 039 127,57	45 040 948,88

Zmiana wartości szacunkowych należności:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe netto	180 161 570,90	206 816 564,24
od jednostek powiązanych	25 159 760,43	49 104 513,63
od pozostałych jednostek	155 001 810,47	157 712 050,61
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	44 884 433,25	44 226 312,38
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	225 046 004,15	251 042 876,62

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Należności w PLN	146 595 016,10	170 656 778,47
Należności w USD	650,00	322 553,59
Należności w USD po przeliczeniu na PLN	2 639,00	1 275 799,52
Należności w EUR	4 583 917,94	4 770 992,98
Należności w EUR po przeliczeniu na PLN	20 988 253,59	21 995 400,17
Należności w RUB	73 893,00	51 551,00
Należności w RUB po przeliczeniu na PLN	5 030,69	3 952,57
Należności w NOK	13 690 490,85	23 845 331,54
Należności w NOK po przeliczeniu na PLN	6 301 285,86	10 218 691,21
Należności w BYN	515 514,66	529 454,72
Należności w BYN po przeliczeniu na PLN	818 743,36	756 702,22
Należności w SEK	3 692 628,25	3 952 835,85
Należności w SEK po przeliczeniu na PLN	1 654 218,73	1 774 766,19
Należności w UAH	25 497 325,24	748 965,50
Należności w UAH po przeliczeniu na PLN	3 795 810,98	133 938,04
Należności w GBP	104,40	104,40
Należności w GBP po przeliczeniu na PLN	572,59	535,85
Razem	180 161 570,90	206 816 564,24

Zaliczki zostały wycenione wg kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Spółki jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oszacowanego oczekiwanego ryzyka kredytowego. Na dzień bilansowy 31.12.2021 r., jak i na dzień 31.12.2020 od jednego kontrahenta zewnętrznego należność przekroczyła 10% należności ogółem.

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

6.7. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Stan na początek okresu	46 417 140,13	39 041 046,12
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44 226 312,38	34 192 523,56
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 256 131,45	4 260 739,54
Aktywa kontraktowe	19 805,30	182 137,20
Pożyczki udzielone	914 891,00	405 645,82
zwiększenia	10 603 332,98	20 925 042,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 786 035,25	19 164 305,74
Kaucje z tytułu umów o budowę	600 090,33	1 224 615,95
Aktywa kontraktowe	19 127,40	26 875,22
Pożyczki udzielone	1 198 080,00	509 245,18
zmniejszenia	8 615 707,37	13 548 948,08
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 127 914,38	9 130 516,92
Kaucje z tytułu umów o budowę	487 792,99	4 229 224,04
Aktywa kontraktowe	-	189 207,12
Stan na koniec okresu	48 404 765,74	46 417 140,13
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44 884 433,25	44 226 312,38
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 368 428,79	1 256 131,45
Aktywa kontraktowe	38 932,70	19 805,30
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	914 891,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Stan na początek okresu	1 026 162,06	1 026 162,06
Zapasy	130 000,00	130 000,00
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
Stan na koniec okresu	1 026 162,06	1 026 162,06
Zapasy	130 000,00	130 000,00
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06

6.8. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Materiały	19 608 862,88	14 587 420,48
Półprodukty i produkty w toku	282 393,54	1 574,40
Produkty gotowe	145 151,05	145 151,05
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	20 036 407,47	14 734 145,93
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	130 000,00	130 000,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	19 906 407,47	14 604 145,93

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy znajduje się w nocie 6.7.

Na dzień 31.12.2021 r. i 31.12.2020 r. nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W 2021 r. i 2020 r. w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/wykorzystania zapasów nie objętych odpisem w okresie dłuższym niż do 31.12.2022 r.

W okresie 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r. w kosztach własnych sprzedaży ujęto kwotę 12 753,7 tys. zł dotyczącą materiałów.

Na dzień 31.12.2021 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	10 448 838,30	9 440 843,72	145 151,05	1 574,40	20 036 407,47
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	130 000,00	-	130 000,00
Wartość zapasów netto	10 448 838,30	9 440 843,72	15 151,05	1 574,40	19 906 407,47

Na dzień 31.12.2020 r.

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

6.9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Środki pieniężne w PLN	105 479 960,66	182 070 891,03
Środki pieniężne w EUR	164 818,81	63 407,78
Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN	758 067,62	292 614,23
Środki pieniężne w USD	1 936,37	2 842,57
Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN	7 861,66	10 683,52
Środki pieniężne w RUB	15 087 428,68	15 087 428,68
Środki pieniężne w RUB po przeliczeniu na PLN	896 162,06	896 162,06
Środki pieniężne w NOK	1 828 197,40	802 069,58
Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN	842 433,36	352 910,62
Środki pieniężne w BYN	24 899,44	40 138,73
Środki pieniężne w BYN po przeliczeniu na PLN	40 180,23	57 378,31
Środki pieniężne w UAH	12 716,81	4 528,51
Środki pieniężne w UAH po przeliczeniu na PLN	1 890,99	600,48
Środki pieniężne w SEK	83 861,74	9 523,86
Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN	37 620,38	4 379,07
Razem	108 064 176,96	183 685 619,32
Odpis aktualizujący środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107 168 014,90	182 789 457,26

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2021 r. wynosi 107 168 014,90 zł. Wykazany odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków Spółki dotyczących możliwości wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w OAO AKB „Probizniesbank”- w upadłości. UNIBEP SA zgłosiła swoje wierzytelności i zostały one przyjęte i potwierdzone przez syndyka. Do dnia 31.12.2021 r. syndyk wpłacił 207 849,60 zł, przy czym w 2021 r. nie odnotowano żadnych wpłat.

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

6.10. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31.12.2021 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Unidevelopment SA	2016-07-21	30 000 000,00 zł	2022-06-30	30 281 206,16
Unidevelopment SA	2021-12-10	20 000 000,00 zł	2024-12-09	20 071 542,81
Unidevelopment SA	2021-06-28	50 000 000,00 zł	2024-03-31	50 483 396,46
Budrex Sp. z o.o.	2021-12-29	8 000 000,00 zł	2022-12-31	8 000 000,00
Unihouse SA	2020-10-02	10 000 000,00 zł	2022-02-28	10 000 000,00
Razem				118 836 145,43

Stan na dzień 31.12.2020 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Unidevelopment SA	2016-07-21	30 000 000,00 zł	2022-06-30	29 777 140,03
Unidevelopment SA	2018-09-17	20 000 000,00 zł	2021-05-31	19 922 885,98
Lovsetvegen 4 AS	2020-09-01	500 000,00 NOK / 220 000,00 zł	2021-09-01	221 610,57
Budrex Sp. z o.o.	2020-09-23	3 173 577,51 zł	2021-12-30	3 173 577,51
Unihouse SA	2020-10-02	10 000 000,00 zł	2021-12-31	10 090 797,70
Razem				63 186 011,79

Na 31.12.2021 r. pożyczki udzielone wynosiły: krótkoterminowe 48 281 206,16 zł, długoterminowe 70 554 939,27 zł.

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

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

6.11. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2021 r. wynosi 3 507 063,40 zł.

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

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

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

Stan na dzień 31.12.2021 r.

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	550 000,00	15,68
Wojciech Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
AVIVA OFE AVIVA Santander SA	3 418 920	341 892,00	9,75
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	6 752 958	675 295,80	19,26
Akcje własne (1)(2)(3)	3 500 000	350 000,00	9,98
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00

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

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

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

Stan na dzień 31.12.2020 r.

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	550 000,00	15,68
Wojciech Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	6 752 958	675 295,80	19,26
Akcje własne (1)(2)(3)	3 500 000	350 000,00	9,98
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00

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

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

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

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

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko	8 800 000	25,09	8 800 000	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	15,68	5 500 000	15,68
Wojciech Stajkowski	2 500 000	7,13	2 500 000	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	7,13	2 500 000	7,13
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75	3 418 920	9,75
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	5,98	2 098 756	5,98
Free float	6 752 958	19,26	6 752 958	19,26
Akcje własne (1)(2)(3)	3 500 000	9,98	3 500 000	9,98
Razem	35 070 634	100,00	35 070 634	100,00

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

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

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

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

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

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

Na podstawie Uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 17 czerwca 2021 r. wypracowany zysk netto za 2020 rok w netto w kwocie 16 761 967,84 zł. został podzielony w następujący sposób:

1. kwota 9 471 190,20 zł została przeznaczona na dywidendę dla akcjonariuszy,
2. Kwota 7 290 777,64 zł została przeznaczona na kapitał zapasowy.

Z wypłaty dywidendy wyłączone zostały akcje własne posiadane przez Spółkę.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

Pozostałe kapitały rezerwowe

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Kapitał z wymiany udziałów w spółkach zależnych	28 884 090,00	28 884 090,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-567 536,00	-1 152 747,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	-953 321,30	-2 344 542,50
Aktualizacja środków trwałych	1 092 358,40	1 092 358,40
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	3 282 000,00	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	31 737 591,10	26 479 158,90

Zyski zatrzymane

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	81 630 741,85	74 339 964,21
Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	14 413 500,00	14 413 500,00
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092 358,40	-1 092 358,40
Zysk (strata) bieżący netto	16 801 600,53	16 761 967,84
Zyski (straty) zatrzymane	111 753 483,98	104 423 073,65

Wartość księgową	209 151 899,50	196 563 056,97
Liczba akcji zwykłych	31 570 634,00	31 570 634,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	6,62	6,23

PROGRAM MOTYWACYJNY

Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 15.06.2020 r. przyjęło założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów. W ramach tego Programu Spółka będzie mogła zbywać na rzecz tych osób akcje własne Spółki. Na realizację Programu Motywacyjnego Walne Zgromadzenie przeznaczyło wszystkie akcje własne Spółki, tj. 3 500 000 akcji. Walne zgromadzenie upoważniło Radę Nadzorczą do ustalenia Regulaminu Programu Motywacyjnego określającego szczegółowe zasady realizacji tego Programu, w tym zasady zawierania Umów Uczestnictwa w Programie. Cena nabycia Akcji w ramach Programu Motywacyjnego będzie nie niższa niż 1 zł za Akcję. Walne Zgromadzenie UNIBEP SA upoważniło Radę Nadzorczą do ustalenia ceny nabycia Akcji dla każdego z Uczestników Programu Motywacyjnego. Cena ta może być różna w ramach poszczególnych transakcji, na podstawie których następować będzie nabycie Akcji.

W dniu 4 listopada 2020 roku Rada Nadzorcza UNIBEP SA uchwaliła Regulamin Programu Motywacyjnego UNIBEP SA (dalej „Program”). Szersze informacje dotyczące założeń oraz regulaminu zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu Finansowym UNIBEP SA za rok zakończony 31 grudnia 2020.

W dniu 14 stycznia 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki zdecydowała o realizacji Programu Motywacyjnego na bieżący rok obrotowy, w szczególności: ustalając kryteria przydziału akcji, przyjmując listę uczestników Programu Motywacyjnego oraz ustalając cenę sprzedaży akcji w ramach Programu Motywacyjnego.

Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej:

- [I] lista uczestników Programu Motywacyjnego obejmuje członków Zarządu Spółki;
 - [II] 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;
 - [III] cena sprzedaży akcji, które mogą być skierowane do nabycia przez uprawnionego uczestnika Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 wynosi 3 zł za jedną akcję;
 - [IV] uprawnionym uczestnikom Programu Motywacyjnego (pod warunkiem spełnienia ww. kryteriów przydziału) zostanie 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 50000 akcji Panu Adamowi Polińskiemu.
- Osoby zarządzające nie posiadają innych uprawnień do akcji Emitenta.

Dokonana przez aktuariusza wycena uprawnień określająca wartość Programu za 2021 rok na kwotę 3 282 000,00 zł oparta jest na metodzie różnic skończonych. Wycena została sporządzona na datę 28.01.2021 roku przy kursie aktywa bazowego w wysokości 9,10 zł. Przyjęto zmienność kursów na poziomie 36% i stopę procentową wolną od ryzyka w wysokości 0,1%.

W dniu 19 stycznia 2022 roku Rada Nadzorcza UNIBEP SA podjęła uchwały w sprawie przyjęcia listy uczestników Programu Motywacyjnego na rok 2022, ustalenia kryteriów przydziału akcji oraz ceny sprzedaży akcji w ramach Programu Motywacyjnego na rok oceny 2022.

Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej UNIBEP SA:

1. Lista uczestników Programu Motywacyjnego w 2022 roku obejmuje członków Zarządu UNIBEP SA oraz członków Zarządu Unidevelopment SA.
2. Kryteria przydziału akcji UNIBEP SA na rzecz członków Zarządu UNIBEP SA na rok oceny 2022 obejmują:
 - a) kryteria finansowe, tj. zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych UNIBEP SA oraz Grupy Kapitałowej Unibep, b) kryteria niefinansowe, w szczególności: pozostawanie w składzie Zarządu UNIBEP SA, przyjęcie strategii ESG dla UNIBEP SA oraz Grupy Kapitałowej Unibep, przyjęcie celów redukcji emisji gazów cieplarnianych dla UNIBEP SA w określonych perspektywach czasowych.
3. Kryteria przydziału akcji UNIBEP SA na rzecz członków Zarządu Unidevelopment SA na rok oceny 2022 obejmują:
 - a) kryteria finansowe, tj. zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Unidevelopment SA oraz Grupy Kapitałowej Unidevelopment, b) kryteria niefinansowe, w szczególności: pozostawanie w składzie Zarządu Unidevelopment SA, przyjęcie strategii ESG dla Unidevelopment SA oraz Grupy Kapitałowej Unidevelopment.
4. Cena sprzedaży akcji, które mogą być skierowane do nabycia przez uprawnionego uczestnika Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 wynosi 3 zł na jedną akcję.
5. Uprawnionym członkom Zarządu UNIBEP SA (pod warunkiem łącznego spełnienia kryteriów przydziału) zostanie zaoferowanych za rok oceny 2022 co najmniej 600 000 akcji UNIBEP SA, w tym co najmniej 200 000 akcji Panu Leszkowi Markowi Gołąbickiemu, co najmniej 200 000 akcji Panu Sławomirowi Kiszyckiemu, co najmniej 100 000 akcji Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi oraz co najmniej 100 000 akcji Panu Adamowi Polińskiemu.
6. Uprawnionym członkom Zarządu Unidevelopment SA (pod warunkiem łącznego spełnienia kryteriów przydziału) zostanie zaoferowanych za rok oceny 2022 co najmniej 600 000 akcji UNIBEP SA, w tym co najmniej 210 000 akcji Panu Zbigniewowi Gościckiemu, co najmniej 130 000 akcji Pani Ewie Przeździeckiej, co najmniej 130 000 akcji Panu Mirosławowi Szczepańskiemu, co najmniej 130 000 akcji Panu Mariuszowi Przystupie.

6.12. 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.

6.13. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	96 297 104,61	33 046 630,09
Zobowiązania z tytułu obligacji	96 297 104,61	33 046 630,09
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	23 975 121,75	31 078 686,58
Zobowiązania z tytułu obligacji	23 975 121,75	31 078 686,58
Razem	120 272 226,36	64 125 316,67

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2021 r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii F 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	34 000 000,00 zł /340 000 sztuk po 100,00 zł	20 073 317,39	15.02.2019	15.02.2022
Obligacje serii G 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	50 000 000,00 zł /500 000 sztuk po 100,00 zł	50 188 999,20	31.03.2021	31.03.2024
Obligacje serii H 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	50 057 000,00 zł /500 570 sztuk po 100,00 zł	50 009 909,77	24.11.2021	24.11.2024
		120 272 226,36		

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2020

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	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	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	15.02.2019	15.02.2022
		64 125 316,67		

Obligacje serii F,G i H są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych SA.

Dni płatności odsetek:

Data płatności odsetek Obligacji serii F: 15.02.2022

Data płatności odsetek Obligacji serii G: 31.03.2022, 30.09.2022, 31.03.2023, 30.09.2023, 31.03.2024

Data płatności odsetek Obligacji serii H: 24.05.2022, 24.11.2022, 24.05.2023, 24.11.2023, 24.05.2024, 24.11.2024

Struktura zapadalności obligacji długoterminowych przedstawia się w następujący sposób:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
powyżej 1 roku do 3 lat	96 297 104,61	33 046 630,09
Razem	96 297 104,61	33 046 630,09

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

Na dzień 31.12.2021 r.

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
do roku	23 975 121,75	24 840 019,14
powyżej 1 roku do 3 lat	96 297 104,61	108 375 662,15
Razem	120 272 226,36	133 215 681,29

Na dzień 31.12.2020 r.

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2021 r.

Na dzień 31.12.2021 r. oraz na 31.12.2020 r. Spółka nie posiadała zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów. Spółka posiada dostępne limity w rachunkach bieżących, ich wykorzystanie na ostatni dzień roku wynosi 0. Dostępne limity przedstawiają poniższe tabele:

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
PKO BP SA*	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.11.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA**	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BNP Paribas Bank Polska SA	20 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	24.02.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	25 000 000,00 zł	0,00 zł	28.02.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
	75 000 000,00 zł			

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

**Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty na Santander Bank Polska SA na kwotę 10 000 000,00 z terminem spłaty 30.09.2022 jest do wspólnego wykorzystania przez UNIBEP SA i UNIHOUSE SA

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2020 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
PKO BP SA*	5 000 000,00 zł	0,00 zł	30.11.2021	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA**	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2021	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BNP Paribas Bank Polska SA	20 000 000,00 zł	0,00 zł	30.06.2021	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	25.02.2021	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	25 000 000,00 zł	0,00 zł	28.02.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
	70 000 000,00 zł			

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

**Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty na Santander Bank Polska SA na kwotę 10 000 000,00 z terminem spłaty 30.09.2021 jest do wspólnego wykorzystania przez UNIBEP SA i UNIHOUSE SA

ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK

Na dzień 31.12.2021 r. oraz 31.12.2020 r. Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu pożyczek.

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

6.14. Leasing

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

Wartość bieżąca opłat leasingowych:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
poniżej roku	7 877 607,18	7 264 194,53
od roku do 5 lat	21 072 074,48	11 412 151,71
powyżej 5 lat	6 335 404,50	7 240 031,70
Razem	35 285 086,16	25 916 377,94

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	27 407 478,98	18 652 183,41
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	7 877 607,18	7 264 194,53
Razem	35 285 086,16	25 916 377,94

Leasing - dane uzupełniające

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Amortyzacja	9 883 837,79	8 043 453,92
Koszty odsetkowe	1 348 409,98	1 352 198,25
Łączne wydatki z umów leasingu	11 587 184,85	9 436 638,48
Koszty leasingu krótkoterminowego	5 017 861,41	3 892 517,98
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	244 879,32	97 571,04

Informacje o ryzykach zastała zaprezentowana w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.

6.15. Rezerwy

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Odprawy emerytalne	1 761 331,00	2 253 850,06
wartość bieżąca na dzień bilansowy	1 761 331,00	2 253 850,06
Odprawy rentowe	152 056,00	159 342,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	152 056,00	159 342,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	1 913 387,00	2 413 192,06
- część długoterminowa	1 717 212,00	2 140 953,06
- część krótkoterminowa	196 175,00	272 239,00

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	2 413 192,06	2 119 890,41
koszty odsetek	35 010,00	40 002,00
koszty bieżącego zatrudnienia	338 382,66	334 016,12
wypłacone świadczenia	-150 715,72	-182 185,47
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-722 482,00	101 469,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-53 136,00	-41 254,00
- zmian założeń demograficznych	-122 828,00	-73 199,00
- zmian założeń finansowych	-546 518,00	215 922,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	1 913 387,00	2 413 192,06

Obciążenie rachunku wyników z tytułu odpłatno-rentowych przedstawiają się następująco:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
wartość zatrudnienia	338 383,00	334 016,12
koszty odsetek	35 010,00	40 002,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	373 393,00	374 018,12
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie	-722 482,00	101 469,00
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	-722 482,00	101 469,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	266 590,40	286 741,50
- kosztów ogólnego zarządu	106 802,60	87 276,62

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2021-2024:

- stopa dyskonta w 2022 roku 3,92%
- stopa dyskonta w 2021 roku 1,57%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2022 r. kształtuje się na poziomie - 6,5%, a w latach kolejnych – 5,0%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2022 r. przedstawia się następująco:

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	Odpłata emerytalna	Odpłata rentowa	Razem
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2021	1 761 331,00	152 056,00	1 913 387,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2022	1 887 078,00	166 777,00	2 053 855,00
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	81 181,00	25 330,00	106 511,00
część długoterminowa	1 805 897,00	141 447,00	1 947 344,00

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2022 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 odpłatno 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 31.12.2021 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	1 761 331,00	152 056,00	4 496 940,00	6 410 327,00
Współczynnik rotacji -1,0%	1 854 890,00	159 713,00	4 496 940,00	6 511 543,00
Współczynnik rotacji +1,0%	1 678 194,00	145 083,00	4 496 940,00	6 320 217,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	1 875 912,00	157 504,00	4 496 940,00	6 530 356,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	1 657 532,00	146 958,00	4 496 940,00	6 301 430,00
<i>wzrosty podstaw</i>				
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	1 732 387,00	150 280,00	4 496 940,00	6 379 607,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	1 808 044,00	154 554,00	4 496 940,00	6 459 538,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	1 605 221,00	144 542,00	4 496 940,00	6 246 703,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	1 960 629,00	161 052,00	4 496 940,00	6 618 621,00

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg stanu na 31.12.2020 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	2 253 850,00	159 342,00	3 896 452,00	6 309 644,00
Współczynnik rotacji -1,0%	2 398 586,00	168 917,00	3 896 452,00	6 463 955,00
Współczynnik rotacji +1,0%	2 127 106,00	150 686,00	3 896 452,00	6 174 244,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	2 417 786,00	166 134,00	3 896 452,00	6 480 372,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	2 107 065,00	152 976,00	3 896 452,00	6 156 493,00
<i>wzrosty podstaw</i>				
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 238 697,00	158 364,00	3 896 452,00	6 293 513,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	2 277 570,00	160 616,00	3 896 452,00	6 334 638,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	2 004 023,00	148 649,00	3 896 452,00	6 049 124,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	2 563 779,00	171 700,00	3 896 452,00	6 631 931,00

Ostatnia wycena niezależnego aktuariusza została sporządzona na dzień 31 grudnia 2021 roku.

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	30 890 994,24	28 274 276,73
Naprawy gwarancyjne	30 890 994,24	28 274 276,73
Zwiększenia	8 791 330,93	8 373 320,24
Naprawy gwarancyjne	8 791 330,93	8 373 320,24
Rozwiązanie	4 369 621,00	5 756 602,73
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	4 369 621,00	5 756 602,73
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	35 312 704,17	30 890 994,24
Naprawy gwarancyjne	35 312 704,17	30 890 994,24

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	125 327 514,53	120 415 471,04
Świadczenia pracownicze	17 164 242,85	13 950 685,01
Naprawy gwarancyjne	4 180 068,25	4 082 067,22
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	881 150,25	85 597,47
Koszty podwykonawców	101 796 553,18	99 814 701,34
Sprawy sporne	520 000,00	1 568 200,00
Koszty pozostałe	785 500,00	914 220,00
Zwiększenia	801 810 085,72	746 471 901,74
Świadczenia pracownicze	21 164 387,22	18 576 788,14
Naprawy gwarancyjne	4 369 621,00	5 756 602,73
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	3 352 136,92	795 552,78
Koszty podwykonawców	771 129 262,18	718 234 194,11
Sprawy sporne*	1 200 000,00	2 177 134,13
Koszty pozostałe	594 678,40	931 629,85
Wykorzystanie	794 870 814,88	741 559 858,25
Świadczenia pracownicze	20 823 958,87	15 363 230,30
Naprawy gwarancyjne	5 861 576,30	5 658 601,70
Koszty podwykonawców	767 441 195,78	716 252 342,27
Sprawy sporne	-	3 225 334,13
Koszty pozostałe	744 083,93	1 060 349,85
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	132 266 785,37	125 327 514,53
Świadczenia pracownicze	17 504 671,20	17 164 242,85
Naprawy gwarancyjne	2 688 112,95	4 180 068,25
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	4 233 287,17	881 150,25
Koszty podwykonawców	105 484 619,58	101 796 553,18
Sprawy sporne	1 720 000,00	520 000,00
Koszty pozostałe	636 094,47	785 500,00

*Na dzień 31.12.2021 Spółka UNIBEP utworzyła rezerwę na zobowiązania na Ukrainie na kwotę 500 tys. zł oraz na Białorusi na kwotę 700 tys. zł.

6.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania zarówno na dzień 31.12.2021, jak i 31.12.2020 nie wystąpiły.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	193 725 710,17	191 299 341,58
Z tytułu dostaw i usług	179 993 942,12	178 297 166,51
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	5 451 917,49	8 627 114,41
Z tytułu wynagrodzeń	945 661,42	992 655,41
Rozliczenia międzyokresowe bierne	7 088 604,12	2 999 489,62
Fundusze specjalne	15 450,16	15 450,16
Pozostałe zobowiązania	230 134,86	367 465,47
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	-	15 715,87
Pozostałe	-	15 715,87
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	193 725 710,17	191 315 057,45

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
do 1 miesiąca	110 591 554,84	102 857 722,88
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	38 808 003,03	30 118 083,90
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 012 761,53	859 474,61
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	118 080,00	239 998,00
powyżej 1 roku	216 480,00	-
zobowiązania przeterminowane	29 247 062,72	44 221 887,12
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	179 993 942,12	178 297 166,51

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
do 1 miesiąca	27 150 857,24	37 311 548,44
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	708 775,55	5 891 052,28
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	522 245,76	191 627,41
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	217 678,21	61 360,13
powyżej 1 roku	647 505,96	766 298,86
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	29 247 062,72	44 221 887,12

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Zobowiązania w PLN	191 202 041,45	170 096 606,29
Zobowiązania w RUB	307,60	307,60
Zobowiązania w RUB po przeliczeniu na PLN	16,67	15,41
Zobowiązania w EUR	196 401,29	2 249 256,68
Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN	903 328,09	10 379 869,72
Zobowiązania w UAH	996,66	13 277 418,75
Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN	148,20	1 760 585,72
Zobowiązania w NOK	2 029 180,63	19 385 737,75
Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN	935 046,43	8 529 724,62
Zobowiązania w SEK	1 375 308,00	1 142 984,60
Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN	616 963,17	525 544,32
Zobowiązania w BYN	42 242,12	15 887,63
Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN	68 166,16	22 711,37
Razem	193 725 710,17	191 315 057,45

6.17. 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 od 01.01.2021 do 31.12.2021 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	6 663 502,00	556 653,00	-	7 220 155,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	3 546 413,00	734 082,00	-	4 280 495,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	19 911 248,00	1 477 665,00	-	21 388 913,00
Rezerwa na zobowiązania	-	228 000,00	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 844 656,00	-571 463,00	-	2 273 193,00
Kontrakty - rezerwa na straty	167 419,00	636 905,00	-	804 324,00
Produkcja niezakończona podatkowo	2 327 548,00	3 986 577,00	-	6 314 125,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	617 235,00	-73 104,00	-	544 131,00
Nieopłacone odsetki	6 279,00	2 066,00	-	8 345,00
Dyskonto należności	8 136,00	280 990,00	-	289 126,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 263 612,00	377 649,00	-	8 641 261,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 700,00	-	-	24 700,00
Wycena instrumentów pochodnych	221 917,00	243 055,00	-	464 972,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	63 247,00	6 146,00	-	69 393,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	270 397,00	-	-137 271,00	133 126,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	549 954,00	-	-326 336,00	223 618,00
Pozostałe tytuły	149 245,00	87 170,00	-	236 415,00
Ogółem	45 635 508,00	7 972 391,00	-463 607,00	53 144 292,00

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

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

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	8 975 067,00	8 165 047,00	17 140 114,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	-80 137,00	93 254,00	13 117,00
Dyskonto zobowiązań	1 688 473,00	930 247,00	2 618 720,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 452 077,00	40 004,00	2 492 081,00
Odsetki nieotrzymane	165 059,00	500 104,00	665 163,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	455 544,00	-113 876,00	341 668,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	-	158 868,00	158 868,00
Wycena instrumentów pochodnych	38 070,00	264 852,00	302 922,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 188 203,00	-371 338,00	816 865,00
Ogółem	14 882 356,00	9 667 162,00	24 549 518,00

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

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

UZGODNIENIE

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Zysk brutto przed opodatkowaniem	20 312 130,54	23 292 561,61
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	3 859 305,00	4 425 587,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	494 265,01	160 609,55
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	-706 767,00	1 944 397,22
Inne	-136 273,00	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	3 510 530,01	6 530 593,77
Efektywna stawka podatkowa	17,28%	28,04%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Bieżący podatek dochodowy	1 815 759,01	10 098 008,77
Dotyczący roku obrotowego	1 815 759,01	10 098 008,77
Odroczony podatek dochodowy	1 694 771,00	-3 567 415,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	1 694 771,00	-3 567 415,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	3 510 530,01	6 530 593,77

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Odroczony podatek dochodowy	463 607,00	-686 800,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	326 336,00	-667 521,00
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	137 271,00	-19 279,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	463 607,00	-686 800,00

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Spółka wynoszą:

Republika Białorusi – 18%

Ukraina – 18%

Spółka na dzień 31.12.2021 r. nie rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych.

Spółka od dnia 1 kwietnia 2019 r. jest w trakcie kontroli podatkowej w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zaszły żadne zmiany w stosunku do informacji zaprezentowanej w sprawozdaniu finansowym za 2020 rok.

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

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

6.18. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 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	47 217 389,27	84 257 343,26	-	-41 302 533,85	-	90 172 198,68
Aktywa kontraktowe	47 217 389,27	84 257 343,26	-	-41 302 533,85	-	90 172 198,68
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	56 727 342,81	-	-55 303 981,52	-	5 665 399,65	7 088 760,94
Wycena długoterminowych kontraktów	14 971 875,30	11 890 607,47	-14 898 309,00	-	-	11 964 173,77
Zobowiązania kontraktowe	71 699 218,11	11 890 607,47	-70 202 290,52	-	5 665 399,65	19 052 934,71

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	86 549 862,91	38 792 819,96	-	-78 125 293,60	-	47 217 389,27
Aktywa kontraktowe	86 549 862,91	38 792 819,96	-	-78 125 293,60	-	47 217 389,27
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	49 238 351,97	-	-47 211 667,22	-	54 700 658,06	56 727 342,81
Wycena długoterminowych kontraktów	24 085 165,55	12 930 635,53	-22 043 925,78	-	-	14 971 875,30
Zobowiązania kontraktowe	73 323 517,52	12 930 635,53	-69 255 593,00	-	54 700 658,06	71 699 218,11

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:		
do 1 roku	1 902 066 919,29	1 169 429 239,04
powyżej 1 roku	1 064 951 640,27	888 408 906,34
	837 115 279,02	281 020 332,70

6.19. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	26 533 459,43	29 200 658,98
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	24 662 033,53	20 331 212,54
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	51 195 492,96	49 531 871,52
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	1 368 428,79	1 256 131,45
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	52 563 921,75	50 788 002,97
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	48 458 880,74	52 170 917,27
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	41 112 283,90	45 727 968,41
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	89 571 164,64	97 898 885,68

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 521 718,69	42 813,91
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	13 782 735,71	8 886 699,43

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące kaucji na dzień 31.12.2021 r. wynoszą 1 368 428,79 zł. Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta jest w notce 6.7.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (należności 1,63%, zobowiązania w PLN 6,34% i w walucie 1,43%) i są wykazywane w bilansie w zamortyzowanym koszcie. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczonej od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Na 31 grudnia 2021 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 37,88% (dla jednego projektu 8,49%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2020 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 41,30% (dla jednego projektu 9,10%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

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

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
do 1 miesiąca	2 940 015,13	1 191 279,61
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	8 004,61	799 241,27
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	832 754,41	-
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 238 299,19	1 623,45
powyżej 1 roku	1 710 174,29	1 738 248,34
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	7 729 247,63	3 730 392,67

6.20. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2021 r.

	Budownictwo kubańskie	Infrastruktura	Pozostała działalność modułowa	Razem
Przychody z umów z klientami	941 825 113,25	289 169 544,00	23 688 835,39	1 254 683 492,64
sprzedaż zewnętrzna	941 825 113,25	289 169 544,00	23 688 835,39	1 254 683 492,64
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	-
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	887 451 227,86	277 823 099,61	31 817 774,26	1 197 092 101,73
Zysk brutto ze sprzedaży	54 373 885,39	11 346 444,39	-8 128 938,87	57 591 390,91
% zysku brutto ze sprzedaży	5,77%	3,92%	-34,32%	4,59%
Koszty sprzedaży		x		-
Koszty zarządu		x		45 300 758,82
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej		x		-936 769,75
Zysk z działalności operacyjnej		x		11 353 862,34
Przychody finansowe, w tym:		x		17 021 107,90
przychody odsetkowe	3 352 889,97	2 754 153,60	50 935,72	6 157 979,29
instrumenty pochodne	1 420 903,53		4 729,74	1 425 633,27
Koszty finansowe, w tym:				6 075 214,09
koszty odsetkowe	4 091 939,42	647 451,73	37 839,03	4 777 230,18
instrumenty pochodne	2 199 599,49		16 835,76	2 216 435,25
Oczekiwane straty kredytowe				1 987 625,61
Zysk przed opodatkowaniem		x		20 312 130,54
Podatek dochodowy		x		3 510 530,01
Zysk netto		x		16 801 600,53

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2020 r.

	Budownictwo kubańskie	Infrastruktura	Pozostała działalność modułowa	Razem
Przychody z umów z klientami	943 141 225,73	291 780 968,01	33 350 742,98	1 268 272 936,72
sprzedaż zewnętrzna	943 141 225,73	291 780 968,01	33 350 742,98	1 268 272 936,72
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	879 486 306,78	260 250 894,21	48 300 612,07	1 188 037 813,06
Zysk brutto ze sprzedaży	63 654 918,95	31 530 073,80	-14 949 869,09	80 235 123,66
% zysku brutto ze sprzedaży	6,75%	10,81%	-44,83%	6,33%
Koszty zarządu		x		42 206 593,44
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej		x		-1 486 310,47
Zysk z działalności operacyjnej		x		36 542 219,75
Przychody finansowe, w tym:		x		12 035 884,75
przychody odsetkowe	3 155 556,41	234 056,79	65 947,45	3 455 560,65
instrumenty pochodne	175 624,97		-213 908,69	-38 283,72
Koszty finansowe, w tym:				12 293 573,87
koszty odsetkowe	4 278 432,87	491 059,59	129 131,55	4 898 624,01
instrumenty pochodne	1 341 729,85		-184 517,43	1 157 212,42
Oczekiwane straty kredytowe				12 991 969,02
Zysk przed opodatkowaniem		x		23 292 561,61
Podatek dochodowy		x		6 530 593,77
Zysk netto		x		16 761 967,84

Stan na dzień 31.12.2021 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Pozostała działalność modułowa	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	394 003 794,64	127 702 032,81	8 010 797,69	308 876 554,21	838 593 179,35
Razem aktywa	394 003 794,64	127 702 032,81	8 010 797,69	308 876 554,21	838 593 179,35
Kapitał własny	-	-	-	209 151 899,50	209 151 899,50
Zobowiązania	370 100 599,85	125 005 282,94	9 485 626,09	124 849 770,97	629 441 279,85
Razem pasywa	370 100 599,85	125 005 282,94	9 485 626,09	334 001 670,47	838 593 179,35
Amortyzacja	5 080 073,78	8 607 065,58	84 843,88	-	13 771 983,24

Stan na dzień 31.12.2020 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Pozostała działalność modułowa	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	315 643 157,85	110 409 499,78	10 872 189,12	376 470 433,58	813 395 280,33
Razem aktywa	315 643 157,85	110 409 499,78	10 872 189,12	376 470 433,58	813 395 280,33
Kapitał własny	-	-	-	196 563 056,97	196 563 056,97
Zobowiązania	394 555 307,15	130 352 595,98	23 709 321,65	68 214 998,58	616 832 223,36
Razem pasywa	394 555 307,15	130 352 595,98	23 709 321,65	264 778 055,55	813 395 280,33
Amortyzacja	4 850 151,73	7 157 799,33	128 713,47	-	12 007 951,06

Spółka w 2021 r. jak i w 2020 r. nie uzyskała przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych przekraczających 10% łącznych przychodów.

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

Informacje o obszarach geograficznych

Okres zakończony 31.12.2021 r.

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe*
Kraj	1 147 207 934,84	63 890 970,46
Export, w tym:	107 475 557,80	233 894,79
Skandynawia, w tym:	23 688 835,39	-
Norwegia	1 783 181,82	-
Szwecja	21 905 653,57	-
Rynek wschodni, w tym:	83 786 722,41	233 894,79
Białoruś	3 569 481,11	152 677,68
Ukraina	80 217 241,30	81 217,11
Razem	1 254 683 492,64	64 124 865,25

*Aktywa trwałe tj. środki trwałe, wartości niematerialne

Okres zakończony 31.12.2020 r.

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe*
Kraj	1 044 658 318,30	54 375 793,94
Export, w tym:	223 614 618,42	522 749,30
Skandynawia, w tym:	32 940 430,78	23 038,42
Norwegia	29 716 011,41	23 038,42
Szwecja	639 966,17	-
Finlandia	2 584 453,20	-
Rynek wschodni, w tym:	190 674 187,64	499 710,88
Białoruś	31 542 278,23	332 909,54
Ukraina	159 131 909,41	166 801,34
Razem	1 268 272 936,72	54 898 543,24

*Aktywa trwałe tj. środki trwałe, wartości niematerialne

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

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

6.21. Przychody z umów z klientami

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

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	1 134 400 855,28	1 038 761 811,80
Sprzedaż usług budowlanych	1 130 894 017,95	1 035 386 776,52
Sprzedaż usług pozostałych	3 506 837,33	3 375 035,28
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	107 428 323,32	226 518 213,00
Sprzedaż usług budowlanych	107 428 243,20	226 364 829,98
Sprzedaż usług pozostałych	80,12	153 383,02
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 241 829 178,60	1 265 280 024,80

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

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Sprzedaż materiałów - kraj	12 807 079,56	2 992 911,92
Działalność budowlana	12 807 079,56	2 992 911,92
Sprzedaż materiałów - eksport	47 234,48	-
Działalność budowlana	47 234,48	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	12 854 314,04	2 992 911,92

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Klient publiczny	388 175 640,78	381 633 610,11
Klient prywatny	866 507 851,86	886 639 326,61
Przychody umów z klientami	1 254 683 492,64	1 268 272 936,72

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Ryczałt	1 111 931 913,56	1 167 737 135,74
Kosztorys	142 751 579,08	100 535 800,98
Przychody umów z klientami	1 254 683 492,64	1 268 272 936,72

6.22. Koszty według rodzajów

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Amortyzacja	13 771 983,24	12 007 951,06
Zużycie materiałów i energii	310 314 868,59	286 991 224,89
Usługi obce	843 645 965,99	885 623 680,42
Podatki i opłaty	1 796 183,96	1 744 982,65
Wynagrodzenia	98 337 967,67	83 947 437,38
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	20 079 920,95	18 437 318,52
Pozostałe koszty rodzajowe	6 516 378,85	8 213 429,93
Razem koszty wg rodzaju	1 294 463 269,25	1 296 966 024,85
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	8 375 834,26	10 014 277,82
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-73 199 924,21	-79 718 716,15
Koszty ogólnego zarządu	-45 300 758,82	-42 206 593,44
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 184 338 420,48	1 185 054 993,08

6.23. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	874 171,30	1 029 916,13
Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące	-	1 393 985,07
Odpisane zobowiązania	791 751,28	1 716 768,53
Kary i odszkodowania	783 529,16	495 708,31
Inne	834 519,33	1 266 413,55
Razem	3 283 971,07	5 902 791,59

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Rezerwa na zobowiązania	1 200 000,00	-
Koszty spraw spornych	1 036 442,53	1 018 597,36
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	1 339 973,48	3 460 582,50
Inne	644 324,81	2 909 922,20
Razem	4 220 740,82	7 389 102,06

6.24. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Odsetki:	5 858 851,99	4 937 949,76
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	5 808 140,22	4 936 597,27
odsetki od udzielonych pożyczek	3 346 085,29	3 135 983,45
odsetki od należności	2 754 153,60	298 314,30
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	1 043 711,15	-761 727,17
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	-1 342 838,45	2 244 116,28
odsetki bankowe	7 028,63	19 910,41
Pozostałe odsetki	50 711,77	1 352,49
Inne przychody finansowe razem	11 162 255,91	7 097 934,99
Razem	17 021 107,90	12 035 884,75

Inne przychody finansowe

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Dodatnie różnice kursowe	522 115,85	851 640,11
Pozostałe, w tym:	10 640 140,06	6 246 294,88
realizacja instrumentów pochodnych	-	30 163,84
wycena instrumentów pochodnych	496 552,08	-68 447,56
prowinie z tytułu operacji finansowych	427 540,50	426 601,07
dywidendy	8 786 966,29	5 857 977,53
odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	929 081,19	-
Inne przychody finansowe razem	11 162 255,91	7 097 934,99

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Z tytułu odsetek, w tym:	2 862 876,01	10 136 092,19
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	2 873 990,35	3 271 924,14
odsetki od leasingu	1 363 952,68	1 333 468,09
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	239 909,69	-648 467,77
odsetki od zobowiązań	60 492,56	140 550,10
pozostałe	478 794,59	115 221,36
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	-2 154 263,86	5 923 396,27
Inne koszty finansowe razem	3 212 338,08	2 157 481,68
Razem	6 075 214,09	12 293 573,87

Inne koszty finansowe

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Pozostałe, w tym:	3 212 338,08	2 157 481,68
z tytułu prowizji	698 237,31	785 102,54
realizacja instrumentów pochodnych	905 523,82	216 904,11
wycena instrumentów pochodnych	1 310 911,43	940 308,31
pozostałe	297 665,52	215 166,72
Inne koszty finansowe razem	3 212 338,08	2 157 481,68

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	658 120,87	15 649 663,83
Kaucje z tytułu umów z klientami	112 297,34	-3 004 608,09
Aktywa kontraktowe	19 127,40	-162 331,90
Pożyczki udzielone	1 198 080,00	509 245,18
Razem	1 987 625,61	12 991 969,02

6.25. Zysk (strata) na jedną akcję

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Liczba akcji zwykłych	31 570 634,00	31 570 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	31 570 634,00	31 808 338,92
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	31 570 634,00	31 570 634,00
Zysk (strata) netto	16 801 600,53	16 761 967,84
Podstawowy zysk na akcję	0,53	0,53

6.26. Działalność zaniechana

W 2021 roku oraz w porównywalnym roku 2020 działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.27. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Amortyzacja:	13 771 983,24	12 007 951,06
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	13 771 983,24	12 007 951,06
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	4 244,94	79 194,40
różnice kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych, kredytów, pożyczek i leasingów, podatku dochodowego	4 244,94	79 194,40
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-9 772 206,34	-4 622 312,78
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-3 346 085,29	-3 127 733,94
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji, faktoringu - ogółem	3 113 900,04	3 271 924,14
prowinzje od kredytów, pożyczek, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	698 237,31	785 102,54
prowinzje otrzymane	-262 477,14	-223 591,46
prowinzje naliczone	-165 063,36	-203 009,61
prowinzje naliczone - koszty emisja obligacji	297 603,04	215 166,72
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-129 053,26	-253 972,94
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-2 632 128,97	-64 251,77
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	-	-648 467,77
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-	-8 249,51
odsetki pozostałe do zapłacenia	21 696,71	27 119,48
odsetki pozostałe zapłacone	54 178,19	113 430,62
odsetki od leasingu zapłacone	1 363 952,68	1 352 198,25
dywidendy otrzymane	-8 786 966,29	-5 857 977,53
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	15 093,50	1 449 735,95
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-3 870 217,80	-1 180 963,63
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	2 940 140,47	164 231,09
wycena pożyczek, weksli, obligacji obcych oraz certyfikatów inwestycyjnych	-1 043 711,15	761 727,17
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	1 198 080,00	509 245,18
instrumenty pochodne	790 801,98	1 195 496,14
Zmiana stanu rezerw	11 583 657,71	8 132 593,65
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	10 861 175,71	8 234 062,65
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	722 482,00	-101 469,00
Zmiana stanu zapasów	-5 302 261,54	4 080 207,59
bilansowa zmiana stanu zapasów	-5 302 261,54	4 080 207,59
Zmiana stanu należności	-17 491 200,43	39 909 997,94
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-20 630 637,06	33 324 846,24
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	825 071,60	6 660 460,57
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	2 001 865,63	120 357,85
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	312 499,40	-195 666,72
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-58 708 321,42	1 507 556,20
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-54 851 315,19	-3 902 609,44
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-3 712 036,53	3 492 907,33
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-144 969,70	1 917 258,31
Inne korekty	3 497 694,41	115 718,26
Inne korekty	215 694,41	115 718,26
program motywacyjny	3 282 000,00	-
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-18 416 545,04	-5 712 013,09

Zmiana stanu zobowiązań finansowych

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Stan na początek roku kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	64 125 316,67	68 761 589,08
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	25 916 377,94	24 871 619,83
Stan na początek roku	90 041 694,61	93 633 208,91
Przeptyw kapitału (+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	100 057 000,00	2 624 635,00
Przeptyw kapitału (-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-44 150 000,00	-6 739 752,02
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+)	19 993 093,81	9 411 711,38
Przeptyw kapitału (-) zobowiązań leasingowych	-10 238 774,87	-8 084 440,23
Odsetki naliczone (+)	4 222 400,33	4 624 121,59
Odsetki zapłacone (-)	-4 222 400,33	-4 624 121,59
Wycena (+/-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	239 909,69	-648 467,77
Wycena (+/-) zobowiązań leasingowych	-41 793,27	-137 617,89
Pozostałe (-/+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-	127 312,38
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych	-343 817,45	-144 895,15
Stan na koniec roku w tym:	155 557 312,52	90 041 694,61
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	120 272 226,36	64 125 316,67
Zobowiązania leasingowe	35 285 086,16	25 916 377,94

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2021 r.:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Środki pieniężne w banku i kasie	107 168 014,90	182 789 457,26
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-50 660,67	-23 097,68
Razem	107 117 354,23	182 766 359,58

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

W 2021 i 2020 roku transakcje inwestycyjne i finansowe, które nie wymagały postępowania się środkami pieniężnymi lub ekwiwalentami środków pieniężnych nie wystąpiły.

6.28. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W 2021 i 2020 roku UNIBEP SA nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą i nie utraciła kontroli.

6.29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 31.12.2021 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe	Rezerwy
Podmioty zależne, zależne pośrednio	23 634 292,75	2 398 035,30	10 742 466,94	2 930,89	12 034 066,62	3 379 911,00	118 836 145,43	8 776 396,04	8 003 941,68	2 748 626,65
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 525 467,68	33 088,47	-	-	-	-	-	-	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	-	12 095,61	-	-	1 957 897,17	-	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	25 159 760,43	2 443 219,38	10 742 466,94	2 930,89	13 991 963,79	3 379 911,00	118 836 145,43	8 776 396,04	8 003 941,68	2 748 626,65

Stan na dzień 31.12.2020 r.

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

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	166 177 776,23	39 634 410,99	12 926 319,99	565 760,44	20 075,43
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	-1 610,57	-	1 198 080,00
Podmioty stowarzyszone pośrednio	81 655 854,94	47 507,90	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	247 833 631,17	39 681 918,89	12 924 709,42	565 760,44	1 218 155,43

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

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

W 2021 r. członkowie Zarządu dokonali w Spółce zakupów na kwotę 4,2 tys. zł.

6.30. Zarząd i Rada Nadzorcza

ZARZĄD

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

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

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

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)

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

Zarząd

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
1	Leszek Marek Gołąbiewski	Prezes Zarządu	690 000	690 000	1,97%
2	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	-	-	---
3	Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	-	-	---
4	Adam Poliński	Członek Zarządu	-	-	---

Rada nadzorcza

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
1	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	21 620	0,06%
2	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 500 000	5 500 000	15,68%
3	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	2 500 000	2 500 000	7,13%
4	Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	-	-	---
5	Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	---
6	Paweł Markowski	Członek RN	-	-	---
7	Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN	-	-	---

Stan wg wiedzy UNIBEP SA na dzień 31.12.2021 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 6.11.

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

ZARZĄD

- **Leszek Marek 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

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

6.33. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2020 r. wypłacona w 2021 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	744 000,00	557 289,48	1 301 289,48
Sławomir Kiszycki	672 000,00	557 289,48	1 229 289,48
Krzysztof Mikołajczyk	610 348,84	557 289,48	1 167 638,32
Adam Poliński*	480 716,56	226 632,24	707 348,80
Razem	2 507 065,40	1 898 500,68	4 405 566,08

* w 2021 roku zostały wypłacone premie za rok 2020 w kwocie 226 632,24 niezwiązane z funkcją członka Zarządu

Za okres od 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
Razem	2 028 000,00	1 352 393,43	3 380 393,43

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 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 Słajkowski	60 000,00	60 000,00	120 000,00
Jarosław Bełdowski	60 000,00	-	60 000,00
Michał Kotosowski	84 000,00	-	84 000,00
Paweł Markowski	60 000,00	-	60 000,00
Dariusz Kacprzyk	60 000,00	-	60 000,00
Razem	924 000,00	60 000,00	984 000,00

Za okres od 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 Słajkowski	60 000,00	60 000,00	120 000,00
Jarosław Bełdowski	60 000,00	-	60 000,00
Michał Kotosowski	85 576,40	-	85 576,40
Paweł Markowski	60 000,00	-	60 000,00
Dariusz Kacprzyk	61 689,00	-	61 689,00
Razem	927 265,40	60 000,00	987 265,40

W 2021 roku wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 1 104,5 mln. zł, a w okresie porównywalnym 883,7 tys. zł.

6.34. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące spółkę

W 2021 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EUR.

6.35. Umowy zawarte między UNIBEP SA a osobami zarządzającymi

Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu i Członek Zarządu UNIBEP SA w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie w 2021 roku byli 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).

Leszka Marka Gołąbiewskiego Prezesa Zarządu, Dyrektora Spółki, Sławomira Kiszyckiego Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego i Krzysztofa Mikołajczyka Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Budownictwa obowiązywały 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 obowiązywała 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 Gołąbiewskiemu i Wiceprezesom Zarządu UNIBEP SA Sławomirowi Kiszyckiemu i Krzysztofowi Mikołajczykowi za 2020 rok i za lata kolejne przysługiwała premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy w wysokości 1,5% pod warunkiem zrealizowania przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP.

Zgodnie z postanowieniami umowy Członkowi Zarządu, Dyrektorowi Oddziału Infrastruktury UNIBEP SA Adamowi Polińskiemu za 2021 rok i za lata kolejne przysługiwała premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto

Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy w wysokości 1% pod warunkiem zrealizowania przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP.

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 gwarantował wypłacenie rekompensaty w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. Prezesowi Zarządu, Wiceprezesom Zarządu i Członkowi Zarządu nie przysługiwały inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu i Członek Zarządu UNIBEP SA mieli zawarte 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 przysługiwało 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.

Zmiany wprowadzone w 2022 roku

Od dnia 20 stycznia 2022 roku w Spółce dokonano rozdzielania źródeł wynagradzania członków Zarządu w oparciu o dwie formy wynagradzania, tj. na podstawie powołania oraz na podstawie umowy o pracę.

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

Członkom Zarządu w związku z pełnioną funkcją w Zarządzie, przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy pod warunkiem zrealizowania przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP.

Zgodnie z postanowieniami Uchwał Rady Nadzorczej:

- Prezesowi Zarządu UNIBEP SA Panu Leszkowi Markowi Gołębickiemu i Wiceprezesom Zarządu UNIBEP SA Panu Sławomirowi Kiszyckiemu i Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi za 2022 rok i za lata kolejne przysługuje premia roczna w wysokości 1,5%,
- Członkowi Zarządu UNIBEP SA Panu Adamowi Polińskiemu za 2022 rok i za lata kolejne przysługuje premia roczna w wysokości 1%.

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

- Pan Leszek Marek Gołębicki zatrudniony jest na stanowisku Dyrektora Spółki
- Pan Sławomir Kiszycki zatrudniony jest na stanowisku Dyrektora Finansowego
- Pan Krzysztof Mikołajczyk zatrudniony jest na stanowisku Dyrektora Budownictwa
- Pan Adam Poliński zatrudniony jest na stanowisku Dyrektora Oddziału Infrastruktury

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

W/w pracownicy zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy (zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy) oraz umowy o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia (zakaz konkurencji obowiązuje przez 6 miesięcy po ustaniu stosunku pracy). Pracownikom przysługuje przez okres trwania zakazu konkurencji odszkodowanie w wysokości 60% wynagrodzenia otrzymanego przez pracownika przed ustaniem stosunku pracy przez okres sześciu miesięcy, które zostanie wypłacone pracownikowi w sześciu równych ratach w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, w drodze przelewu na rachunek wskazany przez pracownika.

6.36. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

6.36.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
AKTYWA WARUNKOWE	100 000,00	100 000,00
Od pozostałych jednostek	100 000,00	100 000,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	145 024 190,36	143 592 582,98
Na rzecz jednostek powiązanych	24 973 669,15	15 117 836,39
Udzielone poręczenia	24 973 669,15	15 117 836,39
Na rzecz pozostałych jednostek	120 050 521,21	128 474 746,59
Sprawy sporne	120 050 521,21	128 474 746,59

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2020 rok i III kwartał 2021 nastąpiły następujące zmiany:

Roszczenia przeciwko Unibep SA

- W sprawie o zapłatę 1 249 tys. zł z powództwa **LC Corp Invest XV Sp. z o.o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa** z tytułu usterek występujących na kontrakcie LC Corp - Zabki. Unibep SA nie uznaje roszczenia. W sprawie Sąd przesłuchał świadków obu stron oraz powołał biegłego w sprawie. 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. Pierwsza rozprawa odbyła się 16 lutego 2022 r. na której zawarta została ugoda na podstawie której Unibep SA zapłaci na rzecz powoda kwotę 7,5 tys. EUR. wraz z zapłatą tej kwoty spór zostaje zakończony.
- W dniu 26 listopada 2021 r. spółka Unibep SA została pozwana przez **Seniorenpark Wunstorf GmbH** o zapłatę 233 tys. EUR na poczet kosztów usunięcia wady i usterek na kontrakcie Dom Seniora - Südbrookmerland. Działania Seniorenpark mogą być związane z okresem zapadalności kaucji gwarancyjnej w zbliżonej wysokości. Oczekujemy na wyznaczenie terminu pierwszej rozprawy.
- W sprawie odszkodowawczej na kwotę 4 873 tys. zł dotyczącej **wypadków śmiertelnych** na budowie Plaza w Suwałkach (prowadzona przez konsorcjum firm Unibep SA oraz Mostostal Białystok). 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.
- W sprawie z powództwa **FLAMPOL Tomasz Woźniak Sp. k.** o zapłatę kwoty 554 tys. zł Sąd wydał nakaz zapłaty. Roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia solidarnie przez Klimar Plus, Unibep oraz WX Office Development 2 w związku z realizacją inwestycji Ogrodnia Office w Łodzi. Unibep SA stoi na

- stanowisku, że powód nie został zgłoszony i w związku z tym brak jest solidarnej odpowiedzialności Unibep SA za zobowiązanie Klimar Plus. W sprawie Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego wnioskowany przez powoda. Opinia została sporządzona przez biegłego. Sprawa odroczone do czerwca 2022 r.
- 20 stycznia 2020 r. został wydany nakaz zapłaty dla firmy **Deven sp. z o.o. Sp.k.** obciążający solidarnie Unibep SA oraz Klimar Plus Sp. z o.o. kwotą 554 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia w związku z realizacją kontraktu Ogrodowa Office w Łodzi. Pierwsza rozprawa odbyła się w dniu 1 grudnia 2020 r., na której przesłuchano świadków i stronę powodową. Sprawa jest na etapie sporządzania opinii przez biegłego sądowego, o którego zawnioskowały obie strony. Nie wyznaczono terminu kolejnej rozprawy.
 - **Partner Group Sp. z o.o.** wniósł pozew o zapłatę kwoty 86 tys. zł. dotyczy kontraktu Ogrodowa Office w Łodzi. Roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia solidarnie przez Klimar Plus oraz Unibep. Pierwsza rozprawa odbyła się we wrześniu 2021 r. na której przesłuchano świadków pozwanego. Kolejny termin wyznaczono na dzień 6 czerwiec 2022 r.
 - **TEKNIKA AVG Sp. z o.o.** wniosła przeciwko Unibep SA pozew o zapłatę kwoty 103 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia za prace wykonane na budowie Ogrodowa Office w Łodzi. Unibep SA stoi na stanowisku, że wynagrodzenie w dochodzonej wysokości jest nienależne z uwagi na to, że prace powoda nie zostały odebrane a ponadto zostały wykonane wadliwie. W konsekwencji Spółka zleciła na swój koszt innemu wykonawcy usunięcie powstałych wad i wezwała powoda do zapłaty tytułem rekompensaty. W sprawie odbyła się rozprawa podczas której Sąd przesłuchał świadków. Dopuszczono dowód z opinii biegłego. Sprawę odroczone bez terminu.
 - W sprawie z powództwa firmy **P.P.H.U. Jan Wojaczek** został wydany nakaz zapłaty kwoty 43 tys. zł. Roszczenie powoda dotyczy zapłaty za najem lokalu dotyczy inwestycji Galeria Cieszyn. W dniu 6 listopada 2020 r. Sąd wydał wyrok oddalający powództwo. Powód złożył apelację od wyroku. Odpowiedź na apelację została złożona w dniu 10 września 2021 r. Obecnie oczekujemy na termin rozprawy apelacyjnej.
 - W sprawie z powództwa **RAFBUD Konstrukcje Sp. z o. o.** o zapłatę 52 tys. zł dotyczy inwestycji Żoliborz Artystyczny. Spółka otrzymała nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego został złożony sprzeciw, gdyż roszczenie Powoda jest niezasadne ze względu na potrącenie dochodzonej kwoty w związku z nałożeniem kar umownych za opóźnienie w wykonaniu umowy. W dniu 19 stycznia 2022 r. została przeprowadzona rozprawa online na której Sąd przesłuchał świadków Unibep SA oraz dopuścił dowód z przesłuchania Powoda i odroczył rozprawę do dnia 24 sierpnia 2022 r.
 - W sprawie **RAFBUD Konstrukcje Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty 71 tys. zł dotyczącej budowy Rondo Wiatraczna spółka otrzymała nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pierwotnie sprawa została skierowana do Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawy. Sąd wydał postanowienie w którym stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę do Sądu Rejonowego w Białymstoku. Złożono zażalenie do postanowienia Sądu, które zostało uwzględnione i sprawa wróciła do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy. Strony zostały wezwane do złożenia propozycji ugodowych, aczkolwiek Powód ich nie złożył. W dniu 8 października 2021 r. Sąd wydał zarządzenie zgodnie, z którym przekazał akta sprawy mediatorowi. Strony nie przystąpiły do mediacji. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
 - W sprawie z powództwa **RAFBUD Konstrukcje Sp. z o. o. Sp. k.** o zapłatę 445 tys. zł budowa Żoliborz Artystyczny o zapłatę wynagrodzenia. Roszczenie Powoda podlega oddaleniu ze względu na potrącenie dochodzonej kwoty w związku z nałożeniem na Wykonawcę kary umownej za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy oraz obciążenie wykonawcy kosztami naprawy szalunków. W IV kwartale 2021 Sąd I Instancji na rozprawie ogłosił wyrok, w którym zasądził zapłatę 183 tys. zł powiększone o odsetki i koszty procesu. W dniu 27 grudnia 2021 r. została złożona apelacja.
 - W sprawie z powództwa **RAFBUD Konstrukcje Sp. z o. o. Sp. k.** o zapłatę kwoty 590 tys. zł w związku z budową Rondo Wiatraczna. W dniu 22 marca 2021 r. została zawarta na rozprawie ugoda na mocy,

której Powód zrzekł się w całości roszczenia, a Strony zrzekły się wzajemnie kosztów procesu. Sąd wydał postanowienie o umorzeniu postępowania, które stało się prawomocne w dniu 12 kwietnia 2021 r.

- W sprawie z powództwa **Alu GLAS Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty w wysokości 337 tys. zł z tytułu wynagrodzenia. W sierpniu 2021 r. odbyły się oględziny z udziałem biegłego i Stron na obiekcie Ogrodowa Office w Łodzi. Powód wniósł o wyłączenie biegłego. Wnieśliśmy o oddalenie wniosku Powoda, gdyż nie ma podstaw do wyłączenia biegłego. Akta sprawy zostały przekazane do Sądu Apelacyjnego w Białymstoku VI Wydziału Wizytacyjnego. W dniu 15 lutego 2022 r. zawniostkowani przez Unibep SA świadkowie udzielili pisemnej odpowiedzi na pytania.
- We wrześniu 2021 r. Unibep SA otrzymał nakaz zapłaty kwoty 31 tys. zł w postępowaniu upominawczym wydany przez Sąd Rejonowy w Płocku. Sprawa z powództwa **PPHU BENON**. Powód dochodzi zwrotu I części kaucji gwarancyjnej z kontraktu fabryka proszków mlecznych Mlekovita. Został złożony sprzeciw od nakazu zapłaty. Planowana rozprawa na dzień 26 stycznia 2022 r. nie odbyła się. Sprawa została odroczone. W dniu 16 marca 2022 r. odbyła się rozprawa, na której zostali przesłuchani świadkowie Pozwanego. Sąd zakończył postępowanie dowodowe i zamknął rozprawę. 1 kwietnia 2022 r. Sąd wydał wyrok zasądający zapłatę powodowi kwoty 38 tys. zł wraz z odsetkami. Zostanie złożony wniosek o uzasadnienie wyroku a następnie apelacja.
- W dniu 14 stycznia 2022 r. otrzymaliśmy pozew z powództwa **Bożeny Machowicz prowadzącej działalność pod firmą „Machowicz Budownictwo”** o zapłatę kwoty 119 tys. zł. Dochodzona kwota dotyczy zwrotu kaucji gwarancyjnych, które zostały zatrzymane na podstawie 10 umów. W dniu 3 lutego 2022 r. została udzielona odpowiedź na pozew i podniesiono zarzut, iż kaucje gwarancyjne zostały potrącone w związku z obciążeniem Powoda kosztami zastępczego usuwania wad. Sąd zobowiązał strony do złożenia pisma przygotowawczego. Obie strony złożyły pisma, w których wskazały, iż wyrażają zgodę na mediację.
- **Daniel Modelski** wniósł pozew przeciwko Unibep SA o zapłatę II części kaucji zatrzymanej w kwocie 40 tys. zł, jako zabezpieczenie gwarancyjne na kontrakcie Centrum Biznesowe Okęcie. Na pierwszej rozprawie Strony zajęły stanowiska procesowe, a Sąd wyznaczył Unibep SA termin na złożenie pisma procesowego wraz z nowymi wnioskami dowodowymi. W kwietniu 2021 r. został wydany wyrok zasądający roszczenie na rzecz powoda. Wyrok nie jest prawomocny, została złożona apelacja od wyroku. Trwa oczekiwanie na wyznaczenie posiedzenia Sądu Apelacyjnego i rozstrzygnięcia apelacji.
- W sprawie z powództwa **Adama Karbowiaka** o zapłatę roszczenia w kwocie 39 tys. zł, z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej, które zostały potrącone przez Unibep SA z kosztami zastępczego usunięcia wad w usterek na inwestycji zabudowy mieszkaniowej Berensona w Warszawie. Została przeprowadzona mediacja, która nie doprowadziła do zawarcia ugody. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Opinia sądowa została sporządzona, Unibep SA wniósł do niej zastrzeżenia. Trwa oczekiwanie na ustosunkowanie się przez biegłego sądowego do wniesionych zarzutów.
- Sprawa z 2018 r. z powództwa **PRO PARTE Daniela Modelskiego** powód dochodzi zapłaty wierzytelności z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej w wysokości 55 tys. zł nabytej na mocy przelewu wierzytelności pomiędzy nim a syndykiem masy upadłości reprezentującym Spółkę AL-BUD Sp. z o. o. w upadłości likwidacyjnej. Sprawa dotyczy kontraktu Centrum Biznesowe Okęcie. W związku z tym, że powód zakwestionował skuteczność potrącenia dokonanego przez Unibep SA Sąd zobowiązał pozwaną do uzasadnienia podstaw dla dokonanego potrącenia wierzytelności pozwanej z tytułu kar umownych za opóźnienie w usuwaniu usterek z wierzytelnością przysługującą pierwotnie AL-BUD z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych. Termin pierwszej rozprawy wyznaczony został na dzień 17 maja 2022 r.
- W dniu 2 lutego 2022 r. otrzymaliśmy pozew złożony przez **Daniela Modelskiego prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE** o zapłatę kwoty 20 tys. zł tytułem zwrotu II części kaucji gwarancyjnej zatrzymanej na kontrakcie Mozaika Mokotów etap II. Dochodzona należność jest jedną z kilku

wierzytelności, które powód nabył od syndyka spółki AL-BUD Sp. z o.o. w drodze umowy przelewu wierzytelności. Został wniesiony sprzeciw od nakazu zapłaty w dniu 15 lutego 2022 r.

- Pozwem z dnia 19 listopada 2019 r. spółka **ALHAR Sp. z o.o. Sp. k.** wniosła roszczenie o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności w części ponad kwotę 124 tys. zł. dotyczy kontraktu Kraków Romanowicza. W dniu 8 grudnia 2020 r. zapadł wyrok oddalający powództwo. Do Sądu wpłynęła apelacja powódki. Unibep SA również złożył odpowiedź na apelację. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy apelacyjnej.
- 1 kwietnia 2021 r. do Sądu wpłynął pozew o zapłatę kwoty 50 tys. zł tytułem realizacji porozumienia z dnia 07 grudnia 2016 r. zawartego pomiędzy Unibep SA a **Dariuszem Żegunią**. W porozumieniu Dariusz Żegunia zobowiązał się, że w terminie do dnia 19 grudnia 2016 r. opuścić i wydać Unibep SA budynek mieszkalny, budynki gospodarcze oraz usunąć nagromadzone tam zbędne materiały, w zamian za co Spółka zobowiązała się zapłacić na jego rzecz kwotę 50 tys. zł. Dariusz Żegunia nie zrealizował powyższych obowiązków w terminie i wciąż zamieszkiwał w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości nabytej przez pozwaną. 8 czerwca 2021 r. odbyła się rozprawa, na której przesłuchani zostali świadkowie obu stron, a także powód. 17 czerwca 2021 r. w wydanym wyroku Sąd oddalił powództwo oraz obciążył powoda kosztami procesu. Dnia 14 lipca 2021 r. do Sądu wpłynęła apelacja powoda. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- Roszczenie na kwotę 1 331 tys. zł dotyczące zadośćuczynienia, odszkodowania, zwrotu kosztów leczenia, opieki, stałej renty, odsetek związanych z wypadkiem z dnia 16 listopada 2017 r. na budowie w Heimdal w Norwegii **pracownika Unihouse SA** który został przygnieciony przez moduł w trakcie montażu. 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. W toku postępowania odbyły się trzy rozprawy na których zostali przesłuchani świadkowie. Sąd Okręgowy zobowiązał wszystkich pozwanych solidarnie do wypłaty na rzecz powoda comiesięcznego odszkodowania. Sprawa jest aktualnie na etapie sporządzania opinii biegłych lekarzy sądowych. Biegły sądowy z zakresu nefrologii wydał opinię. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- W dniu 31 grudnia 2021 r. powód **City Motive Group Sp. z o. o.** wniósł pozew przeciwko Unibep SA o zapłatę wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji Dzielna 64 w kwocie 268 tys. zł, które nie zostało uiszczona z uwagi na wprowadzone prace zastępcze. Unibep SA w dniu 17 lutego 2022 r. złożył odpowiedź na pozew. Trwa oczekiwania na wyznaczenie pierwszego posiedzenia przed sądem arbitrażowym.

Sprawy z powództwa Unibep SA

- Inwestor **Aureus Residenzbau GmbH**, zatrzymał część zapłaty wynagrodzenia Unibep SA za realizację kontraktu Krefeld. 27 sierpnia 2020 r. odbyła się rozprawa na której Sąd zasądził dla Unibep SA kwotę 218 tys. EUR plus odsetki. Inwestor wniósł apelację. Unibep SA przyłączył się do tej apelacji. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- 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. Sprawa dotyczy inwestycji Atelier - Żoliborz. Sąd 30 czerwca 2021 r. wydał zarządzenie, w którym skierował sprawę do wydania wyroku na posiedzeniu niejawnym oraz zobowiązał strony do zajęcia ostatecznego stanowiska procesowego w sprawie. W dniu 30 listopada 2021 r. Sąd wydał wyrok, w którym uwzględnił powództwo Unibep SA w całości. Sprawa została skierowana do egzekucji sądowej w zakresie zasądzonej należności głównej wraz z odsetkami, a w zakresie kosztów procesu, zostało złożone przez Unibep SA zażalenie.
- W sprawie z 21 listopada 2021 r. przeciwko spółce **SGB Posadzki Przemysłowe Sp. z o.o.** z tytułu zwrotu przez pozwanego kosztów z tytułu zastępczego usunięcia wad w kwocie 897 tys. zł na budowie budynku produkcyjnego ROSTI Bianor. Sąd skierował sprawę do postępowania mediacyjnego. Przeprowadzona mediacja nie doprowadziła do zawarcia ugody. Sąd przesłuchał świadków w sprawie. Obecnie

kontynuowana jest postępowanie dowodowe, w tym przeprowadzany jest dowód z opinii biegłego sądowego.

- Spółka Unibep SA złożyła pozew przeciwko **Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej** o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 841 tys. zł za wykonanie robót na inwestycji Talarowa. Sąd kontynuuje postępowanie dowodowe w zakresie przesłuchania świadków, a ponadto dopuścił dowód z opinii biegłego, który jest obecnie przeprowadzany.
- Unibep SA wniósł pozew przeciwko **Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**. Roszczenie obejmuje żądanie zwrotu przez Pozwanego kwoty wypłaconej z gwarancji bankowej w kwocie 2 179 tys. zł mającej zabezpieczyć należyte wykonanie umowy w okresie rękojmi na inwestycji Niedzielskiego Etap II. Pozew został złożony we wrześniu 2021 r. Trwa oczekiwanie na wyznaczenie terminu pierwszej rozprawy.
- W dniu 31 grudnia 2021 r. Unibep SA złożył wobec **Sylwii Głogowskiej Art - Inox** zawiadanie do próby ugodowej obejmujące roszczenie w kwocie 513 tys. zł dotyczące kosztów zastępczego usunięcia wad w robotach, które nie zostały usunięte przez Pozwaną. Sprawa dotyczy budowy Niedzielskiego Etap II. Posiedzenie pojednawcze odbyło się, ale zawiadzana nie stawiała się na rozprawę.
- Unibep SA wniósł powództwo o ustalenie nieistnienia prawa **Uniwersytetu Medycznego w Łodzi** do wypłaty kwoty 500 tys. zł zabezpieczonej gwarancją wadium. Dodatkowo Spółka wystąpiła z wnioskiem o zabezpieczenie powództwa w przedmiocie ustalenia nieistnienia prawa Uniwersytetu Medycznego w Łodzi do wypłaty kwoty wadium z gwarancji wadium. W dniu 01 grudnia 2021 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, X Wydział Gospodarczy udzielił Spółce zabezpieczenia, zgodnie z wnioskiem, poprzez m.in. zakaz wypłaty przez gwaranta, Generali TU SA, kwoty zabezpieczonej gwarancją. 10 lutego 2022 r. odbyła się pierwsza rozprawa o ustalenia nieistnienia prawa Uniwersytetu Medycznego w Łodzi do wypłaty roszczenia z gwarancji wadium na której Sąd I Instancji wydał wyrok w którym stwierdził, że Uniwersytetowi Medycznemu w Łodzi nie przysługuje roszczenie wobec Unibep SA. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy w Sądzie II Instancji.
- W dniu 23 czerwca 2020 r. Unibep SA złożył pozew w stosunku do podwykonawcy **Piotra Górki DAVI Budownictwo** na budowie Galeria Stela w Cieszynie z tytułu udzielonych i nierozliczonych zaliczek w kwocie 151 tys. zł. W trakcie realizacji robót Wykonawca bez uprzedzenia przerwał realizację robót i zszedł z budowy. Sąd skierował strony do mediacji ale pomimo propozycji ugodowych ze strony Unibep SA nie doszło do zawarcia ugody. W dalszej kolejności Sąd zadecydował o składaniu przez świadków obu stron zeznań na piśmie. Na wniosek pełnomocnika powoda Sąd dopuścił dowód z pisemnych zeznań powołanego świadka i zobowiązał Strony do przedłożenia listy pytań. Pomimo trzykrotnego kierowania pytań do świadka, świadek nie odebrał korespondencji z Sądu. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o.o. 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. W połowie listopada 2018 r. Spółce został doręczony pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich przeciwko Konsorcjum o zapłatę kary umownej w kwocie 8 286 tys. zł z tytułu odstąpienia od umowy. Na pierwszych rozprawach, które odbyły się w czerwcu oraz wrześniu 2019 r. zostali przesłuchani świadkowie. Następnie w dniu 6 listopada 2019 r. powództwo zostało rozszerzone o kwotę 4 807 tys. zł z tytułu roszczeń wynikających z rozliczenia końcowego kontraktu. 26 listopada 2020 r. PZDW rozszerzyło powództwo o dodatkową kwotę 103 998 tys. zł. W dalszym toku postępowania sądowego zostali przesłuchani kolejni świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. W maju 2021 r. Sąd wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu z pisemnych zeznań świadków, opinii Instytutu Naukowo-Badawczego oraz wyznaczył termin jednego roku na sporządzenie opinii. W sprawie Sąd wydał wyrok częściowy na rzecz Unibep SA 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o.o. w Sopocie kwotę 61 tys. zł. Dnia 21 września 2021 r. Pozwany PZDW złożył odpowiedź na pozew oraz ograniczył powództwo w zakresie dochodzonej kary umownej z tytułu odstąpienia o kwotę 8 286 tys. zł wraz z odsetkami. Pozwany PZDW złożył dodatkowo do pisma opinię Instytutu Naukowo-Badawczego

Dróg i Mostów. 31 grudnia 2021 r. zostało złożone rozszerzenie powództwa przez UNIBEP SA o wypłaconą przez PZDW kwotę z gwarancji 8 286 tys. zł. Obecnie trwa analiza zeznań świadków.

Podsumowując pomiędzy stronami toczy się spór sądowy, w ramach którego do łącznego rozpoznania połączone zostały sprawy o zapłatę z powództwa Konsorcjum na łączną kwotę ok. 44 622 tys. zł, z powództwa Zamawiającego o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki.

- Unibep SA 26 czerwca 2020 r. złożył pozew przeciwko ubezpieczycielowi **Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeniowe Ergo Hestia SA** o zapłatę w wysokości 174 tys. zł w związku z kradzieżą na budowie Obrzeźna. Odbyły się rozprawy na których przesłuchano świadków. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie kolejnego terminu rozprawy.
- W sprawie przeciwko **Gminie Łapy** o zapłatę kwoty 2 134 tys. zł w związku z realizacją inwestycji uzbrojenie terenów inwestycyjnych w Łapach. Pozwany złożył odpowiedź na pozew, którą doręczono w sierpniu 2018 r. Sprawę skierowano do mediacji bez skutku w postaci ugody. W kwietniu 2019 r. odbyła się rozprawa, na której Gmina Łapy poinformowała o złożeniu pozwu wzajemnego. Pozew wzajemny został doręczony w sierpniu 2019 r., na który została złożona odpowiedź. Sąd ponownie skierował sprawę do mediacji - strony podjęły ponownie bezskuteczne rozmowy ugodowe. Odbyły się trzy rozprawy na których zostali przesłuchani świadkowie w sprawie. Wydano postanowienie w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego. W kwietniu 2021 r. wpłynęła do Sądu opinia biegłego sądowego, która była korzystna dla Unibep SA. Biegły podtrzymał swoje stanowisko w sprawie wydając opinię uzupełniając w maju 2021 r. oraz ustną opinię w toku rozprawy w we wrześniu 2021 r. Dnia 8 października 2021 r. zapadł wyrok uwzględniający w całości powództwo Unibep SA i oddalający powództwo wzajemne Gminy Łapy. Gmina Łapy złożyła apelację w sprawie na którą 1 lutego 2022 r. Unibep SA złożył odpowiedź. Obecnie brak wyznaczonego terminu kolejnej rozprawy.
- Spółka Unibep SA złożyła pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna na kwotę 1 318 tys. zł za roboty dodatkowe z branży elektrycznej. Sprawa trafiła do Sądu w lipcu 2020 r., po złożeniu odpowiedzi przez PZDW sąd skierował sprawę do mediacji. Sąd wezwał Lafrentz Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu do zajęcia stanowiska w sprawie i przystąpienia jako interwenient uboczny po stronie pozwanego. Na rozprawach w styczniu i marcu 2022 r. Sąd przesłuchał świadków w sprawie. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na 20 czerwiec 2022 r.
- Unibep SA w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna złożył kolejne pozwy za roboty dodatkowe: 22 grudnia 2021 r. na kwotę 5 731 tys. zł za roboty dodatkowe z różnych branż, 21 stycznia 2022 r. na kwotę 3 338 tys. zł z tytułu kosztów poniesionych w związku z przedłużoną realizacją inwestycji oraz 23 marca 2022 r. na kwotę 92 tys. zł za zapłatę za roboty dodatkowe w związku z wymianą gruntów. Oczekujemy na wyznaczenie terminów rozpraw.
- 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. zł łącznie (w tym Unibep SA 5 078 tys. zł) z tytułu dodatkowych robót na inwestycji przebudowa drogi krajowej S8. W kwietniu 2019 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego Pozwany złożył sprzeciw. Po wymianie pism procesowych, pierwsza rozprawa odbyła się 9 kwietnia 2021 r. Po przesłuchaniu wszystkich świadków w sprawie 8 grudnia 2021 r. Sąd wydał wyrok uwzględniający w całości roszczenie PORR SA i Unibep SA. Do sądu wpłynęła apelacja do wyroku złożona przez GDDKiA, która jeszcze nie została doręczona stronom.
- 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 645 na odcinku Nowogród – Łomża wraz z obejściem miejscowości Stare Kupiski. Dnia 14 lipca 2020 r. konsorcjum otrzymało odpis odpowiedzi na pozew. W odpowiedzi Powód wyraził zgodę na przeprowadzenie mediacji w sprawie, składając jednocześnie do Sądu o wyznaczenie terminu rozprawy gdyby nie doszło do zawarcia ugody przed mediatorem.

Spotkanie mediacyjne odbyło się 26 marca 2021 r. ale nie doprowadziło do zawarcia ugody. Dnia 22 września 2021 r. odbyła się pierwsza rozprawa, na której przesłuchano wszystkich świadków wezwanych na rozprawę. Sprawa została skierowana do biegłego celem wydania opinii w sprawie. Biegły wydał opinię w sprawie, która została doręczona stronom. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu kolejnej rozprawy.

- Spółka Unibep SA złożyła w dniu 09 lipiec 2021 r. pozew przeciwko **Przedsiębiorstwu Robót Drogowo-Mostowych „Ostrada”** o zapłatę zaległych faktur za dostawę asfaltu w kwocie 205 tys. zł. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym oraz skierowano do komornika wnioski o zabezpieczenie roszczeń. Komornik zajął środki dłużnika, które zostały przekazane do depozytu sądowego. Wydane nakazy się uprawomocniły, skierowano do komornika trzy wnioski egzekucyjne na podstawie których komornik ściągnął całość zadłużenia. Sprawę można uznać za zakończoną.
- Inwestor **Standkanten Pluss II KS** wstrzymał płatność ostatniej faktury wystawionej w ramach projektu budowlanego Strandkanten w Tromsø w kwocie 2 266 tys. NOK. W 2019 r. obie strony wystąpiły z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Strony są obecnie zaangażowane w dyskusje w celu polubownego rozwiązania spraw, a obie strony konstruktywnie współpracują, aby uniknąć dalszych kroków prawnych. Kilka wzajemnych roszczeń zostało pomyślnie zaspokojonych, co przyczyniło się do zmniejszenia wzajemnych roszczeń.
- Sprawa z powództwa Unibep SA przeciwko **Witraż Sp. z o.o.** o zapłatę kwoty 408 tys. zł z tytułu wad stolarki okiennej na kontrakcie Kjeller Gard. Roszczenie skierowano do Witraż jako roszczenie regresowe, po tym jak inwestor na projekcie Kjeller Grad wystąpił z analogicznym roszczeniem. W trakcie postępowania Sąd zwrócił się o przedłożenie dokumentacji potwierdzającej parametry dostarczonej stolarki. Witraż nigdy takiej dokumentacji nie dostarczył. Strony ustaliły warunki ugody, jednak nie została ona zawarta. Unibep SA zwrócił się o ponowne skierowanie sprawy do mediacji.
- 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. 4 lutego 2022 r. została zawarta ugoda zgodnie z którą Sjusjøen zobowiązał się do zapłaty 1 500 tys. NOK na rzecz Unibep SA. Ugoda obejmuje wszystkie roszczenia i roszczenia wzajemne, które zostały zgłoszone w sprawie.

Sprawy z powództwa Unibep S. A. oraz Budrex Sp. z o. o.

- 20 sierpnia 2019 r. złożono pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł za dodatkowe koszty na inwestycji Łapy Markowszczyzna. Roszczenie dotyczy nieprzewidzianych kosztów z tytułu wykonania robót dodatkowych związanych m.in. ze zmianą technologii prowadzonych prac w kwocie 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 SA oraz 36 tys. zł poniesionych przez Budrex Sp. z o.o. Pozwany złożył odpowiedź na pozew oraz przypozwano do udziału w sprawie projektanta. Na rozprawach w styczniu i lutym 2020 r. przesłuchano świadków w sprawie. Postanowieniem Sądu z dnia 6 marca 2020 r. dopuszczono dowód z opinii Instytut Analiz Budowlanych. Instytut przedstawił w sprawie opinię, w której uznał roszczenie Budrex na kwotę 207 tys. zł, zaś w przypadku Unibep SA kwotę 1 995 tys. zł. We wrześniu 2020 r. złożono zastrzeżenia do wydanej opinii. W czerwcu 2021 r. biegły potwierdził ostatecznie, iż dodatkowe wynagrodzenie wykonawcy za objazdy jest należne, ale w wysokości określonej w opinii, tj. w kwocie 2 750 tys. zł. W zakresie roszczeń Budrexu biegły uwzględnił stanowisko powoda. Na rozprawie dnia 24 stycznia 2022 r. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, zobowiązał Instytut do zajęcia finalnego stanowiska w sprawie i zamknął rozprawę. Po doręczeniu stanowiska instytutu, Sąd wskazał 14 dniowy termin na końcowe zajęcie stanowisk przez strony, po czym wyda wyrok.

6.36.2. Gwarancje

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
OTRZYMANE GWARANCJE	41 131 436,18	15 887 529,85
Od pozostałych jednostek	41 131 436,18	15 887 529,85
UDZIELONE GWARANCJE	499 300 670,84	390 728 165,89
Na rzecz jednostek powiązanych	22 873 140,91	10 560 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	476 427 529,93	380 168 165,89

W 2021 r. udzielono gwarancji na kwotę 246 281 148,31 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 4 254 133,19 zł.

6.37. Wpływ epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność UNIBEP SA

Informacja na temat możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Unibep SA została ujęta w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za rok 2021 – pkt 6.36.

6.38. Zdarzenia po dniu bilansowym

Umowy finansowe

W dniu 15 lutego 2022 r. Unibep SA wykupił 198.500 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości 19 850 000 mln zł. Wykup nastąpił w terminie zapadalności tej serii obligacji.

W dniu 17 lutego 2022 r. Unibep SA oraz mBank S.A. przedłużyły umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 50 mln zł. Umowa została przedłożona do dnia 24 lutego 2023 r.

W dniu 25 lutego 2022 r. Unibep SA oraz BGK przedłużyły umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowy zostały przedłożone do dnia 28 lutego 2023 r.

W dniu 28 lutego 2022 r. Unihouse S.A. oraz BGK przedłużyły umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 20 mln zł. Umowy zostały przedłożone do dnia 28 lutego 2023 r.

Inwazja Rosji na tereny Ukrainy. Informacja n/t wpływu sytuacji wojennej na działalność Spółki Unibep.

Zdarzeniem mającym wpływ na działalność Spółki oraz przyszłe wyniki finansowe, jest konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku na Ukrainie, i jego konsekwencje, jak i podejmowane przez społeczność międzynarodową działania wobec Rosji. Poza pracami projektowymi realizowanymi na kontrakcie dotyczącym przejścia drogowego w Szeginie, Unibep nie prowadzi obecnie żadnych prac budowlanych na terytorium Ukrainy, Białorusi i Rosji. Brak też naszych pracowników obywateli polskich na tych terenach. Przedstawicielstwo Spółki nadal pozostaje zlokalizowane we Lwowie. Na dzień publikacji niniejszego raportu intencją Spółki nie jest wycofanie się z rynku ukraińskiego, a Unibep podtrzymuje zamiar realizacji inwestycji, natomiast dalsza współpraca i realizacja kontraktów na Ukrainie uzależniona jest od rozwoju sytuacji geopolitycznej w tym regionie.

Jednocześnie Spółka przypomina, że ograniczyła działalność na rynku białoruskim z powodu niestabilnej sytuacji społeczno-gospodarczej w tym kraju, która nie gwarantuje bezpieczeństwa prowadzenia tam działalności. Unibep nie prowadzi na terenie Republiki Białoruś żadnych prac budowlanych, jak również nie czyni starań w celu pozyskania nowych kontraktów. Intencją Spółki jest wycofanie się z rynku białoruskiego po wykonaniu zobowiązań serwisowych względem dotychczasowych kontrahentów.

Według posiadanych przez Spółkę informacji na rynku polskim wśród podwykonawców oraz firm z nią współpracujących są podmioty zatrudniające obywateli Ukrainy. Spółka jest w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi i monitoruje wpływ konfliktu na realizację umów, których Spółka jest stroną. Na dzień dzisiejszy Unibep nie identyfikuje zagrożeń z tego obszaru. Wykonawcy realizują fronty robót bez przestojów.

Na dzień publikacji niniejszego raportu konflikt zbrojny na Ukrainie nie stanowi przesłanki utraty wartości aktywów. Jednakże wojna w Ukrainie stanowi olbrzymie wyzwanie dla branży budowlanej. Wielu prywatnych inwestorów wstrzymało się z decyzjami i czeka na rozwój sytuacji. Pozytywem jest oczekiwany dynamiczny wzrost popytu na mieszkania.

Główne ryzyka i zagrożenia to przede wszystkim : anormalny wzrost cen energii, paliw i materiałów budowlanych, ich niska dostępność oraz zerwane łańcuchy dostaw. Powoduje to na dzień dzisiejszy trudności związane z rzetelną wyceną kontraktów, a w konsekwencji i długoterminowe planowanie.

Spółka dostrzega problemy w łańcuchu dostaw spowodowane w/w czynnikami i obserwuje wzrost cen materiałów, ale realizuje kontrakty na bieżąco i bez większych zakłóceń. Spółka nie odnotowała istotnych opóźnień w realizacji inwestycji w związku z wpływem konfliktu zbrojnego na Ukrainie. Nie można wykluczyć że w przypadku eskalacji konfliktu czy też w wyniku nałożonych przez społeczność międzynarodowych sankcji na Rosję, może on znacząco wpłynąć na działalność Spółki w sposób bezpośredni, jak i pośredni. Pewne ograniczenia z tym związane są zauważalne. Problem dotyczy takich obszarów jak:

- przerwane lub zaburzone łańcuchy dostaw, co może skutkować ograniczeniami w zakresie dostępności z Ukrainy i Rosji surowców
- dostępność surowców i materiałów
- wpływ na poziom cen kupowanych materiałów (w szczególności stali, paliw i substancji ropopochodnych)
- odpływ pracowników z Ukrainy, co może przełożyć się na dostępność pracowników w sektorze budowlanym
- wzrost kosztów finansowania inwestycji
- ocenę atrakcyjności Polski przez inwestorów zagranicznych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu, wpływ w/w zjawisk na działalność branży budowlanej, w tym na działalność Unibep SA, jak i skala tych zjawisk, są trudne do oceny. Jednakże Unibep na bieżąco monitoruje ewentualny wpływ konfliktu na Ukrainie na działalność Spółki, w tym na realizację zawartych kontraktów. Spółka analizuje sytuację i buduje scenariusze działań na wypadek eskalacji konfliktu. Przedstawiciele Spółki pozostają w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi (zamawiający, podwykonawcy, dostawcy materiałów), prowadzi dialog z organizacjami pozarządowymi, a także zamawiającymi z sektora publicznego.

Konflikt jest zdarzeniem występującym po dniu bilansowym i nie wpłynął na dane prezentowane za okres objęty niniejszym sprawozdaniem, tj. za okres od dnia 01.01.2021r. do dnia 31.12.2021r.

Informacje o innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP za rok 2021 – pkt 6.5.

6.39. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Pracownicy umysłowi	607	583
Pracownicy fizyczni	208	227
Razem	815	810

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

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

Zawarta w dniu 26.07.2019 r. umowa na przegląd i badanie sprawozdań jednostkowego i skonsolidowanego określa coroczne wynagrodzenie w wysokości 319 000 zł rocznie plus koszty dodatkowe.

W dniu 21.01.2019 zawarto umowę na badanie sprawozdania finansowego działalności UNIBEP SA na rynku norweskim zgodnie ze standardami norweskimi z Deloitte AS Dronning Eufemias gate 14, NO-0103 Oslo na wartość 80 000 NOK plus koszty dodatkowe.

W dniu 10.05.2021 r. zawarto umowę o ocenę sprawozdania o wynagrodzeniach zarządu i rady nadzorczej UNIBEP SA za lata 2019 - 2020 z Deloitte Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 22, na wartość 16 000 zł.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2020 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 17 czerwca 2021 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 07.04.2022 r. Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 07.04.2022 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbiecki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

Adam Poliński**PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH**

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska



UNIBEP SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
tel.: (48 85) 731 80 00, fax: (48 85) 730 68 68
e-mail: biuro@unibep.pl, www.unibep.pl