

Skonsolidowane 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

Spis treści

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
1. <i>Informacje ogólne</i>	11
1.1. <i>Informacje o Grupie i jej działalności</i>	11
1.2. <i>Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego</i>	12
1.3. <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego</i>	12
1.4. <i>Zmiany MSSF</i>	12
2. <i>Informacje o Grupie Kapitałowej</i>	15
3. <i>Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji</i>	21
3.1. <i>Zasady rachunkowości</i>	21
<i>Środki trwałe</i>	21
<i>Wartości niematerialne</i>	22
<i>Leasing</i>	23
<i>Zapasy</i>	24
<i>Koszty finansowania zewnętrznego</i>	25
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	25
<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności</i>	26
<i>Aktywa i zobowiązania kontraktowe</i>	26
<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</i>	27
<i>Zobowiązania i należności warunkowe</i>	27
<i>Transakcje i salda w walucie obcej</i>	27
<i>Kapitały własne</i>	28
<i>Kredyty pożyczki, pozostałe zobowiązania finansowe</i>	29
<i>Rezerwy</i>	29
<i>Świadczenia pracownicze</i>	31
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>	31
<i>Podatek dochodowy bieżący</i>	32
<i>Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności</i>	32
<i>Przychody z umów z klientami</i>	33
<i>Pozostałe przychody, koszty operacyjne</i>	35
<i>Przychody i koszty finansowe oraz oczekiwane straty kredytowe</i>	35
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>	36
<i>Instrumenty finansowe</i>	36

<i>Rachunkowość zabezpieczeń</i>	40
<i>Metoda praw własności</i>	40
<i>Wartość firmy</i>	41
<i>Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana</i>	41
3.2. Zasady konsolidacji	42
3.3. Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych.....	43
3.4. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	43
3.4.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR	43
3.4.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w przeliczeniu na EUR	44
3.4.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR	45
4. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	46
5. Instrumenty finansowe.....	52
6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	56
6.1. Środki trwałe.....	56
6.2. Wartości niematerialne	59
6.3. Nieruchomość inwestycyjna	63
6.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	63
6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	65
6.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	67
6.7. Zapasy	68
6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	69
6.9. Pożyczki udzielone	69
6.10. Kapitały.....	70
6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych.....	73
6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	73
6.13. Leasing.....	76
6.14. Rezerwy.....	77
6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	79
6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	81
6.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe.....	84
6.18. Kaucje z tytułu umów z klientami.....	84
6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	86
6.20. Przychody z umów z klientami	88
6.21. Koszty według rodzajów.....	88
6.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	89
6.23. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe.....	89
6.24. Zysk (strata) na jedną akcję	90
6.25. Działalność zaniechana.....	90
6.26. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	91
6.27. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli.....	92
6.28. Transakcje z podmiotami powiązanymi	92
6.29. Zarząd i Rada Nadzorcza.....	93
6.30. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	94
6.31. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA	95
6.32. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej.....	95
6.33. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej	96
6.34. Umowy zawarte między Jednostką Dominującą UNIBEP SA a osobami zarządzającymi	97
6.35. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje.....	98
6.35.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe.....	98
6.35.2. Gwarancje.....	106

6.36.	Wpływ epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność GRUPY UNIBEP	106
6.37.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	108
6.38.	Struktura zatrudnienia	109
6.39.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	110
7.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	112

SKONSOLIDOWANE 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	141 193 775,94	128 406 693,56
Wartości niematerialne	6.2	24 429 540,70	24 566 086,15
Nieruchomość inwestycyjna	6.3	24 929 600,07	3 903 062,25
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.5	7 076 634,04	4 713 073,61
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	6.4	4 707 824,92	11 221 015,49
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	21 125 899,35	25 776 324,20
Pożyczki udzielone	6.9	62 270 500,21	52 608 562,76
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	168 138,49	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	44 689 361,00	43 209 104,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		330 591 274,72	294 403 922,02
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	6.7	406 648 382,11	306 576 324,19
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.5	245 757 724,40	251 455 623,11
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	19 327 127,73	17 955 748,02
Aktywa kontraktowe	6.17	233 824 009,24	90 947 732,76
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		14 410 262,28	887 677,41
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	7 417,97	0,00
Pożyczki udzielone	6.9	6 309 294,88	1 031 127,40
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	271 460 786,84	264 064 942,76
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 197 745 005,45	932 919 175,65
Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		0,00	0,00
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 197 745 005,45	932 919 175,65
AKTYWA RAZEM		1 528 336 280,17	1 227 323 097,67

	Nota	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.10	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	6.10	- 1 290 402,90	-10 119 154,10
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	244 175 378,55	220 200 701,00
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		308 545 800,07	275 742 371,32
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		68 467 278,85	54 993 510,55
Kapitał własny ogółem		377 013 078,92	330 735 881,87
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.15	2 009 299,80	814 835,80
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	100 108 035,48	69 812 678,12
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	39 812 948,71	25 681 799,54
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	4 659 028,29	3 063 900,31
Rezerwy długoterminowe	6.14	58 545 105,75	40 351 181,21
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	51 622 922,04	54 230 216,60
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6.16	1 182 400,00	10 033 634,00
Zobowiązania długoterminowe razem		257 939 740,07	203 988 245,58
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	269 506 241,09	261 272 980,21
Zobowiązania kontraktowe	6.17	295 417 277,83	152 490 593,73
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	47 560 900,09	49 462 462,15
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	59 006 702,24	36 269 553,16
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	28 166 607,82	27 783 931,69
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	7 318 083,88	9 948 708,90
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		10 545 600,75	5 879 462,53
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	175 862 047,48	149 491 277,85
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		893 383 461,18	692 598 970,22
Zobowiązania krótkoterminowe razem		893 383 461,18	692 598 970,22
Zobowiązania ogółem		1 151 323 201,25	896 587 215,80
PASYWA RAZEM		1 528 336 280,17	1 227 323 097,67

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	6.20	1 712 390 377,83	1 682 336 959,67
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		1 578 725 459,26	1 543 609 517,21
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		133 664 918,57	138 727 442,46
Koszty sprzedaży	6.19	14 240 804,86	14 830 000,75
Koszty zarządu	6.19	61 143 299,40	56 453 705,70
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	19 544 221,80	7 267 205,86
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	16 345 295,13	14 918 599,75
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		61 479 740,98	59 792 342,12
Przychody finansowe	6.23	7 164 665,40	6 817 041,49
Koszty finansowe	6.23	12 771 748,87	14 493 699,90
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	2 582 327,18	13 053 573,78
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	6.4	5 825 088,30	15 541 687,72
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		59 115 418,63	54 603 797,65
Podatek dochodowy	6.16	11 982 748,87	17 451 165,57
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		47 132 669,76	37 152 632,08
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0,00	0,00
Zysk (strata) netto		47 132 669,76	37 152 632,08
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		33 223 370,36	37 226 857,56
udziałom niesprawnym kontroli		13 909 299,40	-74 225,48

Zysk na akcję

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	1,05	1,17
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	1,05	1,17

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	1,05	1,17
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	1,05	1,17

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Zysk (strata) netto	47 132 669,76	37 152 632,08
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	0,00	0,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	5 396 966,20	-12 986 757,64
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	1 450 875,00	-111 863,00
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	6 847 841,20	-13 098 620,64
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	1 025 424,00	-2 467 484,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	275 666,00	-21 254,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	5 546 751,20	-10 609 882,64
Całkowite dochody ogółem	52 679 420,96	26 542 749,44
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	38 770 121,56	26 616 974,92
Udziałom niesprawnym kontroli	13 909 299,40	-74 225,48

SKONSOLIDOWANE 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 przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2020 r.	3 507 063,4	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87
Korekta błędu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 01 STYCZEŃ 2021 r.	3 507 063,40	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87
Zwiększenie (zmniejszenie) wskutek wyasygnowania zysków zatrzymanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	-9 684 223,91	-9 684 223,91	0,00	-9 684 223,91
Zakup udziałów/akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Utrata kontroli	0,00	0,00	0,00	435 531,10	435 531,10	-435 531,10	0,00
Program motywacyjny	0,00	3 282 000,00	0,00	0,00	3 282 000,00	0,00	3 282 000,00
Zysk (strata)	0,00	0,00	0,00	33 223 370,36	33 223 370,36	13 909 299,40	47 132 669,76
Inne skumulowane całkowite dochody	0,00	5 546 751,20	0,00	0,00	5 546 751,20	0,00	5 546 751,20
Całkowite dochody	0,00	5 546 751,20	0,00	33 223 370,36	38 770 121,56	13 909 299,40	52 679 420,96
Zmiany w kapitale własnym	0,00	8 828 751,20	0,00	23 974 677,55	32 803 428,75	13 473 768,30	46 277 197,05
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2021 r.	3 507 063,40	-1 290 402,90	62 153 761,02	244 175 378,55	308 545 800,07	68 467 278,85	377 013 078,92

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2019 r.	3 507 063,40	490 728,54	62 153 761,02	204 686 597,87	270 838 150,83	5 890 206,14	276 728 356,97
Korekta błędu	0,00	0,00	0,00	-775 692,48	-775 692,48	49 177 529,89	48 401 837,41
Stan na 01 STYCZEŃ 2020 r.	3 507 063,40	490 728,54	62 153 761,02	203 910 905,39	270 062 458,35	55 067 736,03	325 130 194,38
Zwiększenie (zmniejszenie) wskutek wyasygnowania zysków zatrzymanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	-7 087 561,95	-7 087 561,95	0,00	-7 087 561,95
Zakup udziałów/akcji własnych	0,00	0,00	0,00	-13 849 500,00	-13 849 500,00	0,00	-13 849 500,00
Utrata kontroli	0	0	0	0	0	0	0
Program motywacyjny	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata)	0,00	0,00	0,00	37 226 857,56	37 226 857,56	-74 225,48	37 152 632,08
Inne skumulowane całkowite dochody	0,00	-10 609 882,64	0,00	0,00	-10 609 882,64	0,00	-10 609 882,64
Całkowite dochody	0,00	-10 609 882,64	0,00	37 226 857,56	26 616 974,92	-74 225,48	26 542 749,44
Zmiany w kapitale własnym	0,00	-10 609 882,64	0,00	16 289 795,61	5 679 912,97	-74 225,48	5 605 687,49
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2020 r.	3 507 063,40	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	59 115 418,63	54 603 797,65
II. Korekty razem:	-29 357 441,49	78 563 370,46
1. Amortyzacja:	21 957 844,64	18 492 354,81
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	155 498,63	-312 856,47
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 591 986,77	3 396 255,11
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-8 646 333,32	-14 758 028,68
5. Zmiana stanu rezerw	35 784 106,18	22 088 853,12
6. Zmiana stanu zapasów	-107 427 538,45	22 167 402,91
7. Zmiana stanu należności	-133 801 816,66	11 229 407,00
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	156 423 996,38	16 312 398,94
9. Inne korekty	3 604 814,34	-52 416,28
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	29 757 977,14	133 167 168,11
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-32 770 416,04	-11 860 659,10
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 012 438,90	121 306 509,01
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-7 985 809,30	-18 680 495,41
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	3 974 644,46	1 465 627,37
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	0,00	0,00
Wpływy ze sprzedaży inwestycji rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	4 226 000,00	7 199 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	0,00	0,00
Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	-6 025 000,00	-6 650 000,00
Odsetki otrzymane	2 765 766,53	2 728 825,55
Dywidendy otrzymane	8 681 240,85	14 566 553,31
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	0,00	20 918,95
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	0,00	0,00
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-14 943 432,44	-7 885 845,67
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-979 520,00	-210 600,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-867 150,53	104 639,50
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 153 260,43	-7 341 376,40
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	120 875 766,66	68 408 324,76
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-68 433 432,27	-57 307 195,97
Nabycie akcji (udziałów) własnych	0,00	-13 849 500,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-14 104 195,54	-10 839 088,20
Zapłacone odsetki	-7 009 884,70	-7 600 153,91
Wypłacone dywidendy	-9 643 747,50	-7 241 754,95
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	21 684 506,65	-28 429 368,27
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	7 518 807,32	85 535 764,34
Różnice kursowe	-122 963,24	51 010,94
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	7 395 844,08	85 586 775,28
Środki pieniężne na początek okresu	264 064 942,76	178 478 167,48
Środki pieniężne na koniec okresu	271 460 786,84	264 064 942,76
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	61 259 301,33	81 522 426,80

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych są zawarte w nocie 6.26.

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

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

Na dzień 31.12.2021 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment S.A., Budrex Sp. z o.o., UNEX Costruction Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unihouse S.A., Seljedalen AS, Lovsetvegen 4 AS, MP Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o., Nowa Idea Sp. z o.o. (d. Idea Sp. z o.o. Sp. k.), Unigo Sp. z o.o., Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Monday Development Sp z o.o., Sokratesa Sp. z o.o., Osiedle Idea Sp. z o.o., Osiedle Marywilska Sp. z o.o., Bukowska 18 Sp. z o.o. (d. Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.), Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k., Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k., URSA PARK Smart City Sp. z o.o., Sp.k. URSA Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. (d. Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.), Coopera Idea Sp. z o.o. (d. Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp.k.), Mickiewicza Idea Sp. z o.o. Sp.k., Asset Idea Sp. z o.o. (d. Asset Idea Sp. z o.o. Sp.k.), UN11 Sp. z o.o. (d. UN11 Idea Sp. z o.o. Sp.k.), Szczęśliwicka Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp.k., 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k., UN12 Sp. z o.o., UN13 Sp. z o.o., UN14 Sp. z o.o., UN15 Sp. z o.o., UN16 Sp. z o.o., UN17 Sp. z o.o., UN18 Sp. z o.o., UN19 Sp. z o.o., UN10 Sp. z o.o., UN11 Sp. z o.o., UN12 Sp. z o.o., UN13 Sp. z o.o.

Schemat Grupy UNIBEP zamieszczono w pkt. 2.1.

Zmiany w składzie Grupy UNIBEP w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione są w pkt. 2, 6.27.

Spółka Dominująca UNIBEP Spółka Akcyjna zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271.

Spółka figuruje pod numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 543-02-00-365 oraz pod numerem identyfikacji statystycznej REGON 000058100.

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

Adres zarejestrowanego biura jednostki ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski, Polska.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiła zmiana nazwy Spółki.

Państwo rejestracji: Polska.

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Polska.

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

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

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

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, budownictwo drogowe, działalność deweloperska oraz działalność produkcyjna i inna.

1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2021 Grupa 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 Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe z wyjątkiem skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych zostało sporządzone zgodnie z zasadą memoriału.

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

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

1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

1.4. Zmiany MSSF

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

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

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

2. Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy UNIBEP oprócz jednostki dominującej UNIBEP SA wchodzi:

1. **Unidevelopment SA** z siedzibą w Warszawie zawiązana 09.04.2008 r. – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29.04.2008 r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30.04.2013 r. została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. W posiadaniu UNIBEP SA będącej jednostką dominującą znajduje się 97,63% akcji tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. **UNEX Construction Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.). 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP SA objęła 04.07.2011 r. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną.
3. **BUDREX Sp. z o.o.** z siedzibą w Białymstoku, Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000073755, REGON 051980964, NIP 9661544351, 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP SA nabyła 01.07.2015 r. Dnia 20.12.2017 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 430 000 zł. Spółka realizuje projekty mostowe. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. **UNIBEP PPP Sp. z o.o.** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP SA objęła 12.12.2017 r. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000708771, REGON 368966772, NIP 5432185055. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. **Unihouse SA** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. W dniu 01.04.2019 r. powołano spółkę Unihouse SA w organizacji z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Kapitał własny spółki wynosił 100 000,00 zł. W dniu 01.07.2019 r. Spółka została zarejestrowana w KRS pod firmą Unihouse SA z numerem 0000793054, NIP 5432187657, REGON 383776590. W dniu 01.11.2019 r. Unibep SA w zamian za aport zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa objęła 21 500 000 sztuk akcji nowej emisji o łącznej wartości nominalnej 2 150 000,00 zł. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w dniu 31.12.2019 r. Kapitał zakładowy na ten dzień wynosił 2 250 000,00 zł. Jedynym właścicielem Unihouse SA jest Unibep SA. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. **Seljedalen AS** nr.org. 912 118 169 z siedzibą w Trondheim w Norwegii została nabyta 10.09.2013 r. W posiadaniu UNIBEP SA jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka wyceniana metodą praw własności.
7. **Lovsetvegen 4 AS** nr org. 912 575 543 z siedzibą w Melhus. Spółka założona w 19.09.2013 r. 100% udziałów zostało nabyte w dniu 23.09.2015 r. przez Seljedalen AS. Spółka prowadzi działalność developerską oraz związaną z najmem nieruchomości. Spółka wyceniana metodą praw własności.
8. **Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia kontroli przez Unidevelopment SA to 18.12.2015r. Unidevelopment SA posiada 100% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. **Nowa Idea Sp. z o.o. (wcześniej Idea Sp.zo.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Zakup udziałów Spółki przez Unidevelopment Sp. z o.o. nastąpił 09.09.2011 r. W 2012r. Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział z zyskach do 48,99%. Dnia 18.12.2015 r. Unidevelopment SA zwiększyła swój udział w zysku/stracie do 98%, 2% udziału ma Idea Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 r. roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z o.o. Dane spółki przekształconej: Nowa Idea Sp. z o.o. KRS: 0000908454, REGON: 142567076, NIP: 5213578406. Spółka konsolidowana metodą pełną.
10. **MP Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. **Unigo Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012 r. pod numerem 0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. **Hevelia UDM Sp. z o.o. SKA** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o., komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479378, REGON 146903861, NIP 5213656425. Spółka konsolidowana metodą pełną.
13. **Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. SKA** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka

zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479375, REGON 146903855, NIP 5213656454. W dniu 8 października 2021 r. została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza z UDM Sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwcka Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.

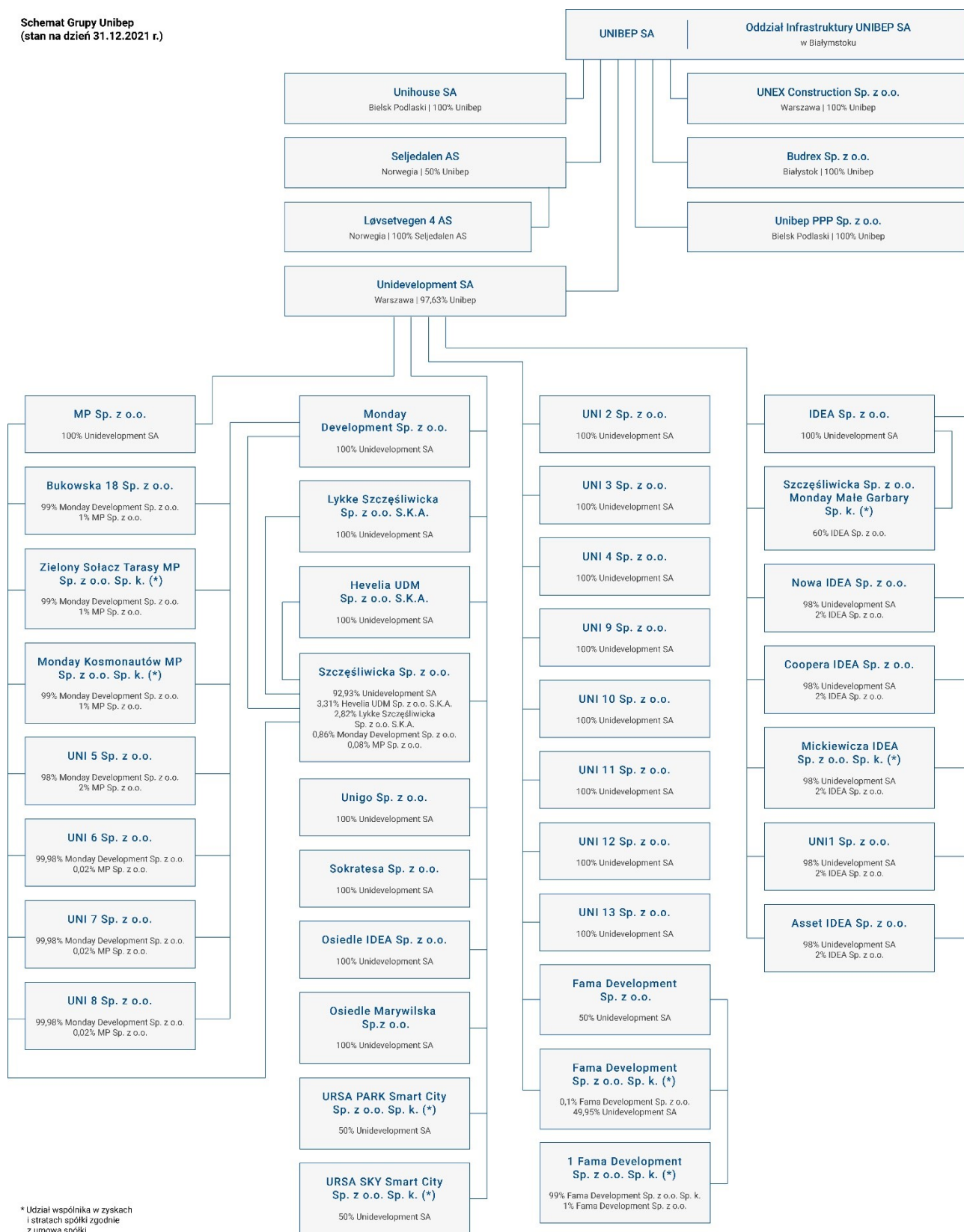
14. **Szczęśliwcka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.03.2014 r. pod numerem 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Obecnie udziały w Spółce posiadają: Unidevelopment SA 92,93%, Hevelia UDM Sp. z o.o. SKA 3,31%, Lykke Szczęśliwcka Sp. z o.o. SKA 2,82%, Monday Development Sp. z o.o. 0,86%, MP sp. z o.o. 0,08%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. **Monday Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000848409, REGON 301054767, NIP 7811832838. Na dzień 31.12.2021 r. jedynym udziałowcem Spółki jest Unidevelopment SA. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development Sp. z o.o. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. **Sokratasa Sp. z o.o.** (dawniej: Kosmonautów Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 07.09.2016r. pod numerem 0000635566, REGON 365338348, NIP 9721266394. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. **Osiedle Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 07.11.2016r. pod numerem 0000645217, REGON 365800901, NIP 5213754381. Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. **Osiedle Marywilska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 20.01.2009r. pod numerem 0000321850, REGON 141720541, NIP 5213518261. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. **Bukowska 18 Sp. z o.o. (wcześniej Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie Spółki Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp. k. ze spółki komandytowej w spółkę z o.o. Dane Spółki przekształconej: Bukowska 18 Sp. z o.o. KRS: 0000908804, REGON: 367998178, NIP: 9721277340. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. **Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem 0000689262, NIP 9721277334, REGON 367998066. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. **Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.** (wcześniej: Monday Malta Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.) z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem 0000689250, NIP 9721277328, REGON 367991928. Spółka konsolidowana metodą pełną.
22. **URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Unidevelopment SA w dniu 03.08.2017r. przystąpił do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.. Spółka zarejestrowana w KRS w dniu 31.03.2010r., REGON 142370014, NIP 5252476443. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka wyceniana metodą praw własności.
23. **Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.K** z siedzibą w Warszawie. W dniu 22.09.2020 r. Spółka Unidevelopment SA przystąpiła jako wspólnik (komandytariusz) do Spółki URSA SKY Smart City sp. z o.o. sp.k. Spółka konsolidowana metodą praw własności. Umówiony wkład wynosi 14 500 000,00zł. Wniesione wkłady na 31.12.2021 wynosiły 7 250 000,00 zł. KRS 0000846053, REGON 386295418, NIP 5213899116.
24. **Fama Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. W dniu 22.02.2018r. nastąpił zakup przez Unidevelopment SA 50 udziałów. Unidevelopment SA posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000699449, REGON 368514780, NIP 6692540559. W 2020 r. została zarejestrowana zmiana nazwy spółki z Wiefopama Development sp. z o.o. na Fama Development sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
25. **Fama Development Sp. z o.o. Sp.j. (wcześniej Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Poznaniu. Unidevelopment SA przystąpił do Spółki w dniu 22.02.2018 r. Na dzień 31.12.2021 r. wspólnikami w spółce są Unidevelopment SA 49,95 % i Fama Development Sp. z o.o. 0,1%. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000700179, REGON 368545131, NIP 6692540677. W dniu 19 listopada 2021 r. Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII Gospodarczy KRS zarejestrował przekształcenie spółki "Fama Development Sp. z o.o." Spółka komandytowa w Spółkę pod firmą Fama Development Sp. z o.o. spółka jawna (KRS: 0000932842, REGON: 368545131, NIP: 6692540677). Spółka konsolidowana metodą pełną.
26. **1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu zarejestrowana w dniu 21.09.2020 r. w KRS. NIP: 7812012988, KRS: 0000860960, REGON: 387069658. Udziały w Spółce posiada: 99% Fama Development

Sp. z o.o. sp. k. (komandytariusz) oraz 1% Fama Development Sp. z o.o. (komplementariusz). Spółka konsolidowana metodą pełną.

27. **Coopera IDEA Sp. z o.o. (wcześniej Coopera Idea Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 03.07.2018r pod numerem KRS 0000738151. w dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908591, REGON: 380657725, NIP: 5213832767. Spółka konsolidowana metodą pełną.
28. **Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 11.07.2018r. pod numerem KRS 0000740041, REGON 380731829, NIP 5213833821. Spółka konsolidowana metodą pełną.
29. **Assef IDEA Sp. z o.o. (wcześniej Assef IDEA Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 10.07.2018r. pod numerem KRS 0000739776. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Assef Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Assef Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000907612, REGON: 380725639, NIP: 5213833666. Spółka konsolidowana metodą pełną.
30. **UNI1 Sp. z o.o. (wcześniej UNI1 IDEA Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 29.11.2018r. pod numerem KRS 0000759909. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki UNI 1 IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: UNI 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000904419, REGON: 381908750, NIP: 5213848047. Spółka konsolidowana metodą pełną.
31. **Szczęśliwicka Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu jest zarejestrowana pod nr KRS: 0000445096, NIP 2090002698 REGON: 302317298. Właścicielem 60% wkładów jest Szczęśliwicka Sp. z o.o. W dniu 20 października 2021 r. wspólnicy spółki podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki komandytowej w związku ze zmianą komplementariusza spółki ze spółki Idea sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwicka sp. z o.o. Uchwała o zmianie umowy spółki komandytowej objęta m.in. zmianę nazwy spółki na Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Monday Małe Garbary sp.k. Spółka konsolidowana metodą pełną.
32. **UNI2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14.07.2021r. pod numerem KRS 0000910953, REGO 38947680100000, NIP 5242922237. Spółka konsolidowana metodą pełną.
33. **UNI3 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14.03.2021r. pod numerem KRS 0000888651, REGON 38842810200000, NIP 5242915208. Spółka konsolidowana metodą pełną.
34. **UNI4 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 03.03.2021r. pod numerem KRS 00008886543, REGON 38834703600000, NIP 5242914605. Spółka konsolidowana metodą pełną.
35. **UNI5 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 2% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 15.03.2021r. pod numerem KRS 0000888712, REGON 38840855900000, NIP 9721315460. Spółka konsolidowana metodą pełną.
36. **UNI6 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23.03.2021r. pod numerem KRS 0000890939, REGON 38847619900000, NIP 9721315715. Spółka konsolidowana metodą pełną.
37. **UNI7 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 18.03.2021r. pod numerem KRS 0000889874, REGON 38843747200000, NIP 9721315589. Spółka konsolidowana metodą pełną.
38. **UNI8 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23.07.2021r. pod numerem KRS 0000909626, REGON 38951581400000, NIP 9721318895. Spółka konsolidowana metodą pełną.
39. **UNI9 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20.07.2021r. pod numerem KRS 0000912510, REGON 38951531700000, NIP 5242922444. Spółka konsolidowana metodą pełną.

40. **UNI10 Sp.zo.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 10.06.2021r. pod numerem KRS 0000905262, REGON 38917056800000, NIP 5242920451. Spółka konsolidowana metodą pełną.
41. **UNI11 Sp.zo.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 01.06.2021r. pod numerem KRS 0000903948, REGON 38912487000000, NIP 5242920037. Spółka konsolidowana metodą pełną.
42. **UNI12 Sp.zo.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 11.06.2021r. pod numerem KRS 0000905818, REGON 38919128600000, NIP 5242920505. Spółka konsolidowana metodą pełną.
43. **UNI13 Sp.zo.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20.07.2021r. pod numerem KRS 0000912543, REGON 38951530000000, NIP 5242922450. Spółka konsolidowana metodą pełną.

Schemat Grupy Unibep
(stan na dzień 31.12.2021 r.)



* Udział wspólnika w zyskach i stratach spółki zgodnie z umową spółki

GRUPA UNIBEP



Skonsolidowane 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)

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	100%	100%
Budrex Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01.07.2015	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%*)**)	97,63%****)
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	97,63%	97,63%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	97,63%	97,63%
Sokratosa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	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	97,63%**)*)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%**)*)	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	03.08.2017	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	48,82%**)*)	0%****)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%**)*)	48,82%****)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%****)	48,82%****)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%****)	48,82%****)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%*)**)	97,63%****)
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	97,63%*)**)	97,63%****)
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%*)**)	97,63%****)
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%*)**)	97,63%****)
Szczęśliwicka Sp.zo.o. Monday Małe Garbary Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	58,58%*)**)	96,65%****)
UNI 3 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

*** w spółce komandytowej udział głosów w spółce – komplementariuszu – wpływ poprzez zarząd

**** udział w zyskach/stratach Spółki - podział zysku następujący 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%.

3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji

3.1. Zasady rachunkowości

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

ŚRODKI TRWAŁE

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

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

Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

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

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

trwałych może zostać ujęty i podlegać amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Grupa stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia.

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

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

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

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

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

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

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

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

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

Prace rozwojowe stanowią praktyczne zastosowanie odkryć badawczych lub też osiągnięć innej wiedzy w planowaniu lub projektowaniu produkcji nowych lub znacznie udoskonalonych materiałów, urządzeń, produktów, procesów technologicznych, systemów lub usług, mające miejsce przed rozpoczęciem produkcji

seryjnej lub zastosowaniem. Na etapie prac rozwojowych Grupa jest w stanie zidentyfikować taki składnik aktywów niematerialnych, który będzie generował w przyszłości korzyści ekonomiczne.

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

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

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 ujmują się w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu, a odnosi się bezpośrednio w rachunek zysków i strat.

Grupa zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

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

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

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

Okres leasingu jest to 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 Spółki Grupy z opcji przedłużenia/wypowiedzenia leasingu powinno uwzględniać wszystkie istotne fakty i okoliczności znane i kontrolowane przez Grupę.

Grupa kwalifikuje prawo wieczystego użytkowania gruntów na realizowanych projektach deweloperskich w zapasach i jako aktywo wykazuje w nocie dotyczącej zapasów w linii „Prawo do użytkowania aktywów”.

Koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów w trakcie trwania projektu deweloperskiego odnoszone są do zapasów. Powyższy sposób alokacji ma związek z tym, że dotyczy gruntów, na których Grupa realizuje projekty deweloperskie, które podlegają dostosowaniu (m.in. uzbrojeniu terenu, uzyskaniu warunków zabudowy, usunięciu wad prawnych itp.). W związku z wejściem w życie Ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Grupa traktuje opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

Zobowiązania z tytułu leasingu PWUG gruntów deweloperskich prezentowane są w krótkoterminowych zobowiązaniach, co związane jest z tzw. cyklem operacyjnym sprzedaży zapasów (aktywa obrotowe). W momencie przekazania w formie aktów notarialnych sprzedaży wyrobów gotowych obowiązek zapłaty za wieczyste użytkowanie lub opłatę przekształceniową przechodzi na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. Do tego momentu to aktywo oraz zobowiązanie z tytułu leasingu PWUG gruntu deweloperskiego pozostaje w bilansie Grupy.

Koszty związane z leasingiem prawa do użytkowania powierzchni biurowych i środków transportu odnoszone są 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 długich lub krótkoterminowych.

ZAPASY

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa spełniające poniższe kryteria:

- przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy;
- będące w trakcie produkcji przeznaczonej do sprzedaży lub mające postać materiałów lub surowców zużywanych w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług;
- prawo wieczystego użytkowania gruntów (w przypadku spółek deweloperskich).

W przypadku projektów deweloperskich wyspecjalizowane spółki z Grupy świadczą usługi wsparcia w postaci usług mających na celu doprowadzenie do wyboru i późniejszego nabycia nieruchomości ponosząc jednocześnie koszty z tym związane. W przypadku podjęcia decyzji o zaprzestaniu realizacji danego projektu koszty te są przenoszone do Pozostałych kosztów operacyjnych.

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

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

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

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

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

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

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

Aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego zaprzestaje się wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone. W przypadku projektów deweloperskich, w ocenie Grupy, ma miejsce w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIBEP mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, środki trwałe, wartości niematerialne.

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 Grupy, 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 Grupy.

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

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

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

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

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

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

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 Grupy, 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*.

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

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

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

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

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

Pozycja zobowiązania kontraktowe obejmuje też zaliczki otrzymane od klientów na poczet realizacji umowy, w tym również zaliczki otrzymane w ramach działalności developerskiej oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w trakcie budowy nieruchomości inwestycyjnych.

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

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

Zobowiązania handlowe 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.

Grupa 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 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.

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

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

KAPITAŁY WŁASNE

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 przypadający udziałom nie sprawującym kontroli.

Kapitał podstawowy Grupy stanowi kapitał podstawowy Jednostki Dominującej ujmowany według wartości nominalnej zgodnie z regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych (KSH) oraz Statutem jednostki dominującej.

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

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

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

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

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

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. Ponadto pozycja ta obejmuje również niepodzielone zyski /straty z lat ubiegłych i zyski/straty z roku bieżącego.

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

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

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 Grupę nie powoduje ujęcia w skonsolidowanym wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym. Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę będącą członkiem Grupy. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wyksięgowanie wartości akcji/udziałów własnych w korespondencji z innymi liniami kapitałów np.: kapitał podstawowy, kapitał przeznaczony na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami wspólników/akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia własnych instrumentów kapitałowych.

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

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

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

KREDYTY POŻYCZKI, POZOSTALE 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 - Grupa zapłaciłaby, na dzień bilansowy, wykonując ten obowiązek lub za jaką przeniosłaby ten obowiązek na stronę trzecią.

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

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

Rezerwa na naprawy gwarancyjne

Rezerwę tworzy się w związku z obowiązkami gwarancyjnymi ciążącymi na spółkach Grupy wynikającymi z realizowanych usług budowlanych. Wartość rezerwy ustala się na podstawie doświadczenia Grupy w zakresie ilości dokonywanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady rezerwę tworzy się w wysokości 0,5% przychodów netto wynikających z poszczególnych umów budowlanych. Wyjątek stanowi budownictwo modułowe oraz budownictwo, gdzie rezerwę tworzy się do wysokości 2% - 3% przychodów netto, oraz budownictwo mieszkaniowe - rezerwa w wysokości 1% przychodów netto. W uzasadnionych przypadkach, na podstawie decyzji Zarządu, rezerwę tworzy się w indywidualnie ustalonej wysokości, która może odbiegać od wskazanych powyżej ram.

Rezerwa na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera

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

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R - wartość rezerwy w złotych

P_i - szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji udzielonej przez generalnego wykonawcę

W_i - szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł)

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

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

Rezerwa na straty na kontraktach budowlanych

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż 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 szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego

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

Rezerwa na sprawy sporne

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

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

Pozostałe rezerwy

Spółki Grupy tworzą też rezerwy na badanie sprawozdań finansowych, koszty pozostałe i inne.

Księgowe ujęcie rezerw

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

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

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

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

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

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

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

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

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Rezerwy na odpłaty emerytalne i rentowe

Pracownicy spółek Grupy uprawnieni są do otrzymania odpłat emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Świadczenie to klasyfikowane jest jako program określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

Rezerwy z powyższych tytułów szacowana jest przez aktuarium metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmuje się w wyniku finansowym lub aktywuje w zapasach, jeżeli zmiany te dotyczą pracowników produkcji.

Pozostałe rezerwy pracownicze

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

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

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

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

Rezerwy na premie dla pracowników ujmuje się, gdy:

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

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

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów, bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu, w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach
- w przypadku umów leasingu Grupa 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 w 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.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i 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 Grupy stanowią część składową Grupy, angażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty, a jej wyniki podlegają regularnemu przeglądowi przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji zaś wyniki dokonanego przeglądu wykorzystywane są do podejmowania decyzji o alokacji zasobów do poszczególnych segmentów. Wyodrębnione na podstawie sprawozdań wewnętrznych segmenty operacyjne podlegają okresowym przeglądom dokonywanym przez głównego decydenta operacyjnego – zarząd jednostki dominującej.

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

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

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

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

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

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

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

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

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

Grupa ujmuje przychody z uwzględnieniem opisanego poniżej modelu 5 kroków. Model ten może być stosowany dla pojedynczych umów lub do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, iż wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia). Spółki Grupy dokonują analizy czy działają 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 Spółki Grupy dokonują oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikują jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Określenie ceny transakcyjnej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W sprawozdaniu z dochodów całkowitych Grupy 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 Grupę zalicza się w szczególności: sprzedaż usług budowlanych, sprzedaż deweloperską w tym usługi zastępstwa inwestorskiego i komercjalizacji, sprzedaż związaną z budownictwem modułowym, sprzedaż usług pozostałych oraz sprzedaż wyrobów. Jednocześnie jako zmniejszenie przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług ujmuje się naliczone przez odbiorców usług Grupy w trakcie realizacji projektu kary i odszkodowania.

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

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

POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE

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

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

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy obejmują w szczególności:

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

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

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

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

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Grupa posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

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

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

W momencie początkowego ujęcia wszystkie instrumenty finansowe wyceniane są w wartości godziwej. W przypadku aktywów finansowych, które po dacie początkowego ujęcia nie są wyceniane w wartości

godziwej przez wynik finansowy, początkowa wartość godziwa podlega korekcie o koszty transakcyjne, które są bezpośrednio przypisane do nabycia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumenty kapitałowe (udziałowe)

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

- przez inne całkowite dochody
- lub
- przez wynik finansowy.

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 Grupa utrzymuje zarówno aktywa w celu pobierania przepływów pieniężnych, jak i sprzedaje aktywa. Aktywa finansowe nie zawierające przepływów pieniężnych, które pochodzą wyłącznie z płatności kapitału i odsetek (SPPI), muszą być wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie, gdy:

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

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

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

Utrata wartości

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. zwlekanie z zapłatą lub brak spłat odsetek lub kapitału

- przyznanie pożyczkobiorcy/odbiorcy przez Grupę, ze względów związanych z trudnościami finansowymi pożyczkobiorcy, udogodnienia, którego pożyczkodawca w innym przypadku nie brałby pod uwagę
- wysokie prawdopodobieństwo, że pożyczkobiorca/odbiorca/emitent ogłosi upadłość lub przystąpi do innego rodzaju reorganizacji finansowej
- zanik aktywnego rynku na dany składnik aktywów finansowych, ze względu na trudną sytuację finansową
- zakup lub powstanie aktywa finansowego z dużym dyskontem świadczącym o poniesieniu strat kredytowych.

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

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

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

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

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

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł tj. aplikacja my IFRS9, w której zaszyta jest metodologia oparta na wymaganiach standardu) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo niewypełnienia zobowiązania na datę początkowego ujęcia i na datę bilansową. Jest to oparte na porównaniu danych finansowych pożyczkobiorcy na dzień udzielenia pożyczki i na dzień bilansowy oraz uwzględnia dodatkowe informacje wynikające z odpowiedzi na pytania uzupełniające będące częścią modelu. Moduł 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 niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu; (2) harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

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

Zobowiązania finansowe

Przy początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wykazuje się według 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 wygaśnie to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaśnie termin jego dochodzenia.

RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółki Grupy stosują instrumenty pochodne w celu zabezpieczenia przed ryzykiem zmienności kursów walutowych dotyczących transakcji rozliczanych w walutach obcych.

Instrumenty pochodne głównie opcje czy kontrakty terminowe typu forward, mają na celu 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. Spółki Grupy określają sposób, w jaki oceniana będzie efektywność instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zmian przepływów środków pieniężnych z tytułu zabezpieczanej transakcji, w zakresie ograniczenia ryzyka, przed którym spółka Grupy się zabezpiecza;
- przewiduje się, że zabezpieczenie będzie odznaczało się wysoką skutecznością w równoważeniu zmian przepływów środków pieniężnych, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem, dotyczącą tego konkretnego powiązania zabezpieczającego;
- w przypadku rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych dotyczy planowanej transakcji, która jest wysoce prawdopodobna oraz jest narażona na ryzyko zmian przepływów środków pieniężnych wpływających na poziom wyniku finansowego;
- efektywność zabezpieczenia można wiarygodnie ocenić, tj. można wiarygodnie wycenić wartość godziwą zabezpieczanej pozycji lub przepływy środków pieniężnych z niej pochodzące oraz wartość godziwą instrumentu zabezpieczającego;
- zabezpieczenie jest na bieżąco weryfikowane i stwierdza się jego wysoką efektywność we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zabezpieczenie zostało ustanowione.

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

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

- część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, które stanowią efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach i wykazuje w kapitale z aktualizacji wyceny, zaś nieefektywną część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji *Przychody finansowe* lub *Koszty finansowe*;
- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w pozostałych całkowitych dochodach (efektywne zabezpieczenie), przenosi się do wyniku finansowego w tym samym okresie, albo w okresach, w których zabezpieczane przepływy mają wpływ na wynik finansowy i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej;
- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, kwoty odniesione bezpośrednio do pozostałych całkowitych dochodów (efektywne zabezpieczenie) ujmuje się w wyniku finansowym w tym samym okresie lub okresach, w których nabyte aktywa lub przejęte zobowiązania wywierają wpływ na wynik okresu i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej.

METODA PRAW WŁASNOŚCI

Zgodnie z tą metodą na dzień nabycia udziałów w jednostce spółk kontrolowanej lub stowarzyszonej udziały ujmuje się po koszcie nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych, zaś w kolejnych okresach po nabyciu wartość tą koryguje się o zmiany w aktywach netto jednostki, na którą Grupa ma znaczący wpływ zgodnie z posiadaniem udziałem w tej jednostce. Oznacza to, iż wartość zysku lub straty przypadająca Grupie uwzględnia się w zysku lub stracie Grupy zaś pozostałe całkowite dochody przypadające Grupie uwzględnia się w jej pozostałych całkowitych dochodach. Innymi słowy Grupa wykazuje w ramach wyniku udział jaki jej

przysługuje w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia w linii *Udział w zyskach(stratach)netto jednostek wycenianych metodą praw własności* i odrębnie wykazuje w ramach pozostałych całkowitych dochodów udział Grupy w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

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

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

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

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

WARTOŚĆ FIRMY

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Zasady konsolidacji

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

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

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

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

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

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

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

3.3. Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

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

Dane finansowe w EUR zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 PLN/EUR, 31 grudnia 2020 roku - 4,6148 PLN/EUR
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku – 4,5775 PLN/EUR oraz w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku – 4,4742 PLN/EUR
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

Dane finansowe w NOK zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2021 roku - 0,4608 PLN/NOK, 31 grudnia 2020 roku - 0,44 PLN/NOK
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku – 0,4505 PLN/NOK oraz w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku - 0,4147 PLN/NOK
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

3.4. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

	stan na dzień 31.12.2021		stan na dzień 31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	330 591 274,72	71 877 043,68	294 403 922,02	63 795 597,21
Aktywa obrotowe	1 197 745 005,45	260 413 315,97	932 919 175,65	202 158 094,75
Aktywa razem	1 528 336 280,17	332 290 359,65	1 227 323 097,67	265 953 691,96
Kapitał własny	377 013 078,92	81 970 056,73	330 735 881,87	71 668 519,08
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 151 323 201,25	250 320 302,92	896 587 215,80	194 285 172,88
Pasywa razem	1 528 336 280,17	332 290 359,65	1 227 323 097,67	265 953 691,96

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.

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

	01.01.- 31.12.2021		01.01.- 31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 712 390 377,83	374 088 558,78	1 682 336 959,67	376 008 439,42
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 578 725 459,26	344 888 139,65	1 543 609 517,21	345 002 350,63
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	133 664 918,57	29 200 419,13	138 727 442,46	31 006 088,79
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	61 479 740,98	13 430 855,48	59 792 342,12	13 363 806,29
Zysk (strata) brutto	59 115 418,63	12 914 345,96	54 603 797,65	12 204 147,70
Zysk (strata) netto	47 132 669,76	10 296 596,34	37 152 632,08	8 303 748,62
Całkowite dochody ogółem	52 679 420,96	11 508 338,82	26 542 749,44	5 932 401,20

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.

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

	01.01.- 31.12.2021		01.01.- 31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-3 012 438,90	-658 096,97	121 306 509,01	27 112 446,70
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-11 153 260,43	-2 436 539,69	-7 341 376,40	-1 640 824,37
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	21 684 506,65	4 737 194,24	-28 429 368,27	-6 354 067,38
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	7 518 807,32	1 642 557,58	85 535 764,34	19 117 554,95
E. Różnice kursowe	-122 963,24	-26 862,53	51 010,94	11 401,13
F. Środki pieniężne na początek okresu	264 064 942,76	57 221 318,97	178 478 167,48	41 911 040,85
G. Środki pieniężne na koniec okresu	271 460 786,84	59 020 912,91	264 064 942,76	57 221 318,97

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

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

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Grupa zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym 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. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii oraz w Szwecji mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 20%. Zabezpieczenie naturalne przy kontraktach realizowanych w kraju a wyrażonych w EUR nie przekracza 10%.

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2022 r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 44,3 mln EUR, 261,6 mln NOK oraz 54,8 mln SEK (przed rokiem było to 19 mln EUR, 440 mln NOK oraz 136 mln SEK).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2022	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2021
WZROST KURSU	+0,20 PLN/EUR	+7 501 410	+3 078 000
	+0,05 PLN/SEK	+2 218 266	+5 508 000
	+0,05 PLN/NOK	+10 594 962	+17 820 000
SPADEK KURSU	-0,20 PLN/EUR	-7 501 410	-3 078 000
	+0,05 PLN/SEK	-2 218 266	-5 508 000
	+0,05 PLN/NOK	-10 594 962	-17 820 000

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

	Aktywa	31.12.2021	31.12.2020
EUR		6 369 196,77	6 218 227,65
- aktywa trwałe		142 345,16	-
- zapasy		98 631,12	73 472,49
- należności		5 944 419,28	5 962 776,03
- środki pieniężne		183 801,21	174 949,93
- pozostałe		-	7 029,20
NOK		86 977 242,75	98 007 272,38
- aktywa trwałe		120 972,20	15 000,00
- zapasy		116 068,52	101 068,52
- należności (w tym udzielone pożyczki)		68 706 033,60	86 039 492,67
- środki pieniężne		18 034 168,43	8 601 291,78
- pozostałe		-	3 250 419,41
SEK		10 552 335,41	6 490 021,86
- aktywa trwałe		202 200,00	-
- zapasy		1 042 366,73	859 986,93
- należności		9 213 968,53	5 328 261,41
- środki pieniężne		93 800,15	209 850,18
- pozostałe		-	91 923,34

Pasywa	31.12.2021	31.12.2020
EUR	4 435 545,73	5 887 318,19
- zobowiązania	4 435 545,73	2 993 201,59
- rezerwy na zob. i RMB	-	2 894 116,60
NOK	41 891 824,29	52 282 627,63
- zobowiązania	41 891 824,29	52 282 627,63
SEK	4 101 417,39	2 528 626,64
- zobowiązania	4 101 417,39	2 528 626,64

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2022	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2021
WZROST KURSU	+0,20 PLN/EUR	+313 251	+53 607
	+0,05 PLN/SEK	+261 262	+160 437
	+0,05 PLN/NOK	+1 825 959	+1 851 848
SPADEK KURSU	-0,20 PLN/EUR	-313 251	-53 607
	-0,05 PLN/SEK	-261 262	-160 437
	-0,05 PLN/NOK	-1 825 959	-1 851 848

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosiła 41 mln EUR, 75 mln SEK oraz 211,7 mln NOK (na dzień 31 grudnia 2020 r. było to 32,8 mln EUR, 101 mln SEK oraz 485 mln NOK).

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	-6 649 290	-5 316 354
	+0,05 PLN/SEK	-3 037 500	-4 090 500
	+0,05 PLN/NOK	-8 572 433	-19 642 500
SPADEK KURSU	-0,20 PLN/EUR	+6 649 290	+5 316 354
	-0,05 PLN/SEK	+3 037 500	+4 090 500
	-0,05 PLN/NOK	+8 572 433	+19 642 500

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	+1 165 371	-2 184 747
	+0,05 PLN/SEK	-557 972	+1 577 937
	+0,05 PLN/NOK	+3 848 489	+29 348
SPADEK KURSU	-0,20 PLN/EUR	-1 165 371	+2 184 747
	-0,05 PLN/SEK	+557 972	-1 577 937
	-0,05 PLN/NOK	-3 848 489	-29 348

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu, oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej (opartej na WIBOR w przypadku transakcji wyrażonych w PLN lub na EURIBOR w przypadku części leasingów) co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

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

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały istotnego wpływu na wyniki roku 2022, niemniej Grupa na bieżąco analizuje potencjalne zmiany stóp procentowych tworząc odpowiednie scenariusze. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 15% sumy bilansowej i do końca roku 2022 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
Udzielone pożyczki	68 579 795	53 218 970
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	227 094 294	108 435 255
Środki pieniężne	271 460 787	264 064 943
RAZEM	567 134 876	425 719 168

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2021 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).

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

	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2022	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2021
Udzielone pożyczki	+/-200 pb	+/-1 110 993	+/-431 074
Kredyty bankowe, obligacje, leasingi	+/-200 pb	+/-3 678 928	+/-878 326
Środki pieniężne	+/-100 pb	+/-2 198 832	+/-1 069 463

Ryzyko kredytowe

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

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

Grupa udzielając pożyczek podmiotom zewnętrznym kieruje się generalną zasadą, że mogą one być udzielone wyłącznie w związku z projektami realizowanymi przez Grupę. W przypadku udzielania pożyczek podmiotom niepowiązanym odbywa się to wyłącznie w związku z realizowanymi projektami, gdy projekty te mają zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki mają przynajmniej 100% pokrycie w ustanowionych zabezpieczeniach.

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

Określając ryzyko związane z utratą wartości należności od kontrahentów (należności handlowe powiększone o zatrzymane przez inwestorów kaucje) Grupa dokonuje zarówno indywidualnej oceny należności jak i posługuje się modelem do szacowania oczekiwanych strat kredytowych (należności nie objęte oceną indywidualną). Model wykorzystuje dane historyczne w zakresie rotowania należności między poszczególnymi koszykami ich przeterminowania. Na tej podstawie określane 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	126 992 067	14 055 106	1 541 201	5 641 376	15 958 488	40 981 855	205 170 093
Oczekiwana stopa straty	0,06%	3,21%	3,07%	3,97%	34,14%	100,00%	23,02%
Oczekiwana strata	70 217	451 184	47 268	223 844	5 448 272	40 981 855	47 222 640
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	41 832 638	-	-	-	-	-	41 832 638
Oczekiwana stopa straty	3,30%	-	-	-	-	-	3,30%
Oczekiwana strata	1 379 611	-	-	-	-	-	1 379 611
Aktywa kontraktowe	233 925 665	-	-	-	-	-	233 925 665
Oczekiwana stopa straty	0,04%	-	-	-	-	-	0,04%
Oczekiwana strata	101 656	-	-	-	-	-	101 656
Oczekiwana strata łącznie	1 551 484	451 184	47 268	223 844	5 448 272	40 981 855	48 703 907

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	165 504 023	41 269 929	1 373 441	6 221 754	11 452 758	37 915 377	263 737 282
Oczekiwana stopa straty	2,99%	1,23%	10,30%	15,90%	45,18%	92,81%	17,80%
Oczekiwana strata	4 945 298	507 034	141 532	989 529	5 174 507	35 190 703	46 948 603
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	41 578 585	1 845 146	-	1 744	3 078	1 591 740	45 020 293
Oczekiwana stopa straty	0,05%	0,01%	-	3,44%	32,15%	79,49%	2,86%
Oczekiwana strata	21 681	186	-	60	990	1 265 304	1 288 221
Aktywa kontraktowe	90 983 551	-	-	-	-	-	90 983 551
Oczekiwana stopa straty	0,04%	-	-	-	-	-	0,04%
Oczekiwana strata	35 819	-	-	-	-	-	35 819
Oczekiwana strata łącznie	5 002 798	507 220	141 532	989 589	5 175 497	36 456 007	48 272 643

W roku 2021 Grupa spisała należności o łącznej wartości 480,7 tys. zł, a w roku 2020 były to należności na kwotę 2 527,8 tys. zł.

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2021	31.12.2020
Środki pieniężne	271 460 787	264 064 943
Należności od kontrahentów	198 400 481	260 520 750
Pożyczki udzielone	68 579 795	53 683 023
Razem	538 441 063	578 268 716

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2021 na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 271 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP S.A. w wysokości 15 mln zł ważny do listopada 2022 roku,
- BNP Paribas Bank Polska S.A. w wysokości 20 mln PLN ważny do września 2022 roku,
- Santander Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do września 2022 roku,
- mBank S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do lutego 2022 roku,
- mBank S.A. w wysokości 3 mln PLN ważny do czerwca 2022 roku,
- BGK w kwocie 25 mln zł ważny do lutego 2022 roku,
- BGK w kwocie 5 mln zł ważny do lutego 2022 roku,
- ING Bank Śląski S.A. w kwocie 5 mln zł ważny do czerwca 2022 roku,
- ING Bank Śląski S.A. w kwocie 5 mln zł ważny do czerwca 2022 roku,
- Santander Bank Polska S.A. w kwocie 8 mln zł ważny do września 2022 roku,
- Santander Bank Polska S.A. w kwocie 10 mln zł ważny do czerwca 2022 roku,

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

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

Grupa stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych lub drogowych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad i usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych a nie w postaci zatrzymanej przez inwestorów gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Grupy do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Na dzień 31 grudnia 2021r. Grupa posiadała takie limity w łącznej wysokości 1 021 mln zł. Ich wykorzystanie wyniosło 56,4%, tj. 576 mln zł. Jednocześnie w umowach z podwykonawcami, w miarę możliwości, tworzy się zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych Grupy oraz z kredytów bankowych. Ponadto Grupa wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 120 mln zł. 20 mln zł 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 Grupy, wskaźnik płynności bieżącej w wysokości 1,3 oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi, w ocenie Grupy ryzyko utraty płynności jest znikome.

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

	do 1 m-ca	od 2 d 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	193 136 455	74 710 009	1 273 494	252 445	269 372 403
- kaucje zatrzymane dostawcom	22 658 268	12 898 728	12 607 427	66 220 220	114 384 643
- zobowiązania z tyt. leasingów	978 524	1 957 574	90 225 736	44 738 388	137 900 222
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek (z wyjątkiem kredytów w rach. bież.)	430 000	860 000	25 364 534	3 799 893	30 454 427
- zobowiązania z tyt. obligacji	-	19 850 000	-	100 057 000	119 907 000
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)	240 000	2 142 880	128 380 063	445 203 571	575 966 514
Razem	217 443 247	112 419 191	257 851 254	660 271 517	1 247 985 209

Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, spółki Grupy mogą dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2021 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)

	31.12.2021	31.12.2020
	Grupa	Grupa
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	227 094 294	172 560 572
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	688 639 354	523 448 945
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	271 460 787	264 064 943
Zadłużenie netto	644 272 861	431 944 574
Kapitał własny	377 013 079	330 371 080
Kapitał i zadłużenie netto	1 021 285 940	762 315 654
	63,08%	56,66%

5. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań:

Stan na dzień 31.12.2021 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	40 453 027,08	-	-	-99 183 822,13	-	-58 730 795,05
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	159 994 572,82	-	-	-	-	159 994 572,82
Pożyczki udzielone	68 579 795,09	-	-	-	-	68 579 795,09
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	175 556,46	-5 006 091,87	-	-6 971 020,30	-11 801 555,71
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	271 460 786,84	-	-	-	-	271 460 786,84
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-227 094 294,25	-	-227 094 294,25
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-237 691 553,51	-	-237 691 553,51
	540 488 181,83	175 556,46	-5 006 091,87	-563 969 669,89	-6 971 020,30	-35 283 043,77

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2020 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	43 732 072,22	-	-	-103 692 678,75	-	-59 960 606,53
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	216 842 003,28	-	-	-	-	216 842 003,28
Pożyczki udzielone	56 639 690,16	-	-	-	-	53 639 690,16
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-929 081,19	-	-	-929 081,19
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	322 993,38	-38 534,90	-	-12 367 986,50	-12 083 528,02
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	264 064 942,76	-	-	-	-	264 064 942,76
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-159 547 962,51	-	-159 547 962,51
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-220 336 170,45	-	-220 336 170,45
	578 278 708,42	322 993,38	-967 616,09	-483 576 811,71	-12 367 986,50	81 689 287,50

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej.

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

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2021 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	5 061 077,45	-	-3 990 477,03	1 070 600,42
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	-2 165 772,26	-	-426 743,80	-2 592 516,06
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-2 516 627,00	-	-	-2 516 627,00
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-905 523,82	-	-905 523,82
Ogółem	378 678,19	-905 523,82	-4 417 220,83	-4 944 066,46

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -744 804,66
 - kaucje z tytułu umów o budowę -91 390,34
 - pożyczki -1 680 432,00

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2020 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	4 316 044,24	-	-11 037 706,01	-6 721 661,77
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	3 950 215,74	-	-2 762 252,09	1 187 963,65
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-13 219 258,80	-	-	-13 219 258,80
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-186 740,27	-	-186 740,27
Ogółem	-4 952 998,82	-186 740,27	-13 799 958,10	-18 939 697,19

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

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2019 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	-	175 556,46	-	175 556,46
Razem	-	175 556,46	-	175 556,46

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	-	11 977 112,17	-	11 977 112,17
Razem	-	11 977 112,17	-	11 977 112,17

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	929 081,19	-	929 081,19
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	12 083 528,02	-	12 083 528,02
Razem	-	13 012 609,21	-	13 012 609,21

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 w rachunkowości zabezpieczeń Forward	175 556,46	-
RAZEM:	175 556,46	-

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	11 977 112,17	12 083 528,02
RAZEM:	11 977 112,17	12 083 528,02

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła 211,7 mln NOK, 41 mln EURO i 75 mln SEK (101mln SEK, 32,8 mln EURO i 485 mln NOK na dzień 31 grudnia 2020 r.). Okresy spodziewanych rozliczeń związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela:

Zabezpieczona waluta/termin	I Q 2022	II Q 2022	III Q 2022	IV Q 2022	I Q 2023	II Q 2023	III Q 2023	RAZEM
NOK	33 665 000,00	-	43 000 000,00	65 000 000,00	70 000 000,00	-	-	211 665 000,00
EUR	-	8 245 000,00	6 800 000,00	14 000 000,00	-	7 000 000,00	5 000 000,00	41 045 000,00
SEK	-	20 000 000,00	-	30 000 000,00	-	-	25 000 000,00	75 000 000,00

Terminowy kurs NOK (średni) 0,4405

Terminowy kurs EUR (średni) 4,6688

Terminowy kurs SEK (średni) 0,4573

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
poniżej 1 roku	7 417,97	-
od 1 do 3 lat	168 138,49	-
RAZEM:	175 556,46	-

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
poniżej 1 roku	7 318 083,88	9 948 708,90
od 1 do 3 lat	4 659 028,29	3 063 900,31
RAZEM:	11 977 112,17	13 012 609,21

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	-11 057 892,60	4 904 447,00
Przychody i koszty finansowe:	-5 091 436,52	-872 502,76
Z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	-905 523,82	-186 740,27
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-4 185 912,70	-685 762,49
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	-16 149 329,12	4 031 944,24
Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów		
Wpływ transakcji zabezpieczających:	5 396 966,20	-12 986 757,64
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	-15 693 829,50	-8 101 261,84
Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	21 090 795,70	-4 885 495,80
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	-10 752 362,92	-8 954 813,40

6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Środki trwałe

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Środki trwałe własne	86 794 007,53	90 058 336,34
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	54 399 768,41	38 348 357,22
Środki trwałe razem	141 193 775,94	128 406 693,56

Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Grunty	7 884 050,12	7 288 543,86
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	57 500 508,31	60 749 618,99
Urządzenia techniczne i maszyny	15 522 478,62	17 861 812,36
Środki transportu	514 419,33	615 727,64
Inne środki trwałe	2 991 687,52	3 135 436,55
Środki trwałe w budowie	2 380 863,63	407 196,94
Środki trwałe własne	86 794 007,53	90 058 336,34

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Grunty	5 267 160,51	5 579 680,60
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	13 039 911,75	11 062 776,00
Urządzenia techniczne i maszyny	11 701 257,65	7 658 467,49
Środki transportu	21 640 978,58	10 475 533,77
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	2 750 459,92	3 571 899,36
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	54 399 768,41	38 348 357,22

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2020 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	7 436 842,90	78 421 281,59	45 380 057,47	6 505 040,24	8 298 597,82	407 196,94	146 449 016,96
Zwiększenia	680 600,60	574 780,78	4 885 570,06	2 320 570,98	1 135 616,82	3 318 662,60	12 915 801,84
Zakup	-	104 006,40	3 180 656,71	108 704,50	797 183,24	3 318 662,60	7 509 213,45
Przyjęcie z inwestycji	680 600,60	470 774,38	169 323,55	-	100 187,38	-	1 420 885,91
Przyjęcie z leasingu	-	-	1 535 589,80	2 211 866,48	-	-	3 985 702,48
Zmniejszenia	66 162,54	944 671,95	8 870 422,58	1 757 831,54	671 544,83	1 344 995,91	13 655 629,35
Sprzedaż	66 162,54	896 824,05	7 006 436,84	1 757 831,54	244 672,72	-	9 971 927,69
Likwidacja	-	47 847,90	1 793 185,74	-	330 872,11	-	2 171 905,75
Przekazanie z inwestycji	-	-	60 300,00	-	96 000,00	1 264 585,91	1 420 885,91
Inne	-	-	10 500,00	-	-	80 410,00	90 910,00
Wartość brutto na koniec okresu	8 051 280,96	78 051 390,42	41 395 204,95	7 067 779,68	8 762 669,81	2 380 863,63	145 709 189,45
Umorzenie na początek okresu	148 299,04	17 671 662,60	27 518 245,11	5 889 312,60	5 163 161,27	-	56 390 680,62
Zwiększenia	18 931,80	3 304 437,14	4 822 369,65	2 233 057,57	1 093 557,64	-	11 472 353,80
Amortyzacja bieżąca	18 931,80	3 304 437,14	3 413 366,56	242 456,07	888 333,14	-	7 867 524,71
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	1 409 003,09	1 990 601,50	205 224,50	-	3 604 829,09
Zmniejszenia	-	425 217,63	6 467 888,43	1 569 009,82	485 736,62	-	8 947 852,50
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	425 217,63	6 467 888,43	1 569 009,82	485 736,62	-	8 947 852,50
Umorzenie na koniec okresu	167 230,84	20 550 882,11	25 872 726,33	6 553 360,35	5 770 982,29	-	58 915 181,92
Wartość netto na początek okresu	7 288 543,86	60 749 618,99	17 861 812,36	6 157 727,64	3 135 436,55	407 196,94	90 058 336,34
Wartość netto na koniec okresu	7 884 050,12	57 500 508,31	15 522 478,62	514 419,33	2 991 687,52	2 380 863,63	86 794 007,53

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

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	7 749 503,88	13 010 496,56	15 604 075,92	20 474 369,58	5 705 554,58	62 544 000,52
Zwiększenia	-	3 244 188,66	9 384 563,86	16 524 798,58	334 974,44	29 488 525,54
Zawarcie i zmiana umów	-	3 244 188,66	9 384 563,86	16 524 798,58	334 974,44	29 488 525,54
Zmniejszenia	-	-	3 870 935,63	4 492 785,58	238 246,20	8 601 967,41
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	3 870 935,63	4 492 785,58	238 246,20	8 601 967,41
Wartość brutto na koniec okresu	7 749 503,88	16 254 685,22	21 117 704,15	32 506 382,58	5 802 282,82	83 430 558,65
Umorzenie na początek okresu	2 169 823,28	1 947 720,56	7 945 608,43	9 998 835,81	2 133 655,22	24 195 643,30
Zwiększenia	312 520,09	1 267 052,91	4 986 426,75	5 197 932,26	1 123 392,18	12 887 324,19
Amortyzacja bieżąca	312 520,09	1 267 052,91	4 986 426,75	5 197 932,26	1 123 392,18	12 887 324,19
Zmniejszenia	-	-	3 515 588,68	4 331 364,07	205 224,50	8 052 177,25
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	-	3 515 588,68	4 331 364,07	205 224,50	8 052 177,25
Umorzenia na koniec okresu	2 482 343,37	3 214 773,47	9 416 446,50	10 865 404,00	3 051 822,90	29 030 790,24
Wartość netto na początek okresu	5 579 680,60	11 062 776,00	7 658 467,49	10 475 533,77	3 571 899,36	38 348 357,22
Wartość netto na koniec okresu	5 267 160,51	13 039 911,75	11 701 257,65	21 640 978,58	2 750 459,92	54 399 768,41

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

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	16 323 852,69	13 427 482,84
<i>budownictwo kubaturowe</i>	1 627 866,76	1 241 708,09
<i>infrastruktura</i>	9 895 458,23	8 219 846,15
<i>działalność developerska</i>	215 608,26	276 244,18
<i>budownictwo modułowe</i>	4 584 919,44	3 689 684,42
Koszty sprzedaży	464 588,17	226 972,16
Koszty ogólnego zarządu	3 919 584,39	3 732 365,19
RAZEM	20 708 025,25	17 386 820,19

Na dzień 31.12.2021 r. na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 110 227 000,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek, akredytyw i gwarancji bankowych do wysokości 63 500 000 zł.

Na dzień 31.12.2021 r. wykorzystanie kredytów i pożyczek wyniosło 6 384 000 zł, gwarancji bankowych 9 460 151 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 47 118 622,75 zł.

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

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

Na dzień 31.12.2021 r. zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych wyniosły 578 038,50 zł

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

- za rok zakończony 31.12.2021 - 38 192,68 zł
- za rok zakończony 31.12.2020 - 24 328,07 zł

6.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Koszty zakończonych prac rozwojowych	4 253 597,28	4 489 908,13
Wartość firmy	15 390 373,20	15 390 373,20
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	3 380 617,67	3 477 928,52
<i>oprogramowanie komputerowe</i>	2 267 419,76	2 299 995,07
<i>inne wartości niematerialne w tym licencje</i>	1 113 197,91	1 177 933,45
Wartości niematerialne w budowie	1 404 952,55	1 207 876,30
Wartości niematerialne	24 429 540,70	24 566 086,15

Zmiana stanu wartości niematerialnych

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 053 387,26	15 390 373,20	5 944 604,17	2 053 831,16	1 207 876,30	29 650 072,09
Zwiększenia	-	-	770 763,09	215 000,00	723 766,39	1 709 529,48
Zakup	-	-	329 072,95	-	723 766,39	1 052 839,34
Przyjęcie z inwestycji	-	-	441 690,14	215 000,00	-	656 690,14
Zmniejszenia	-	-	184 291,07	-	526 690,14	710 981,21
Likwidacja	-	-	134 701,07	-	-	134 701,07
Przekazanie z inwestycji	-	-	49 590,00	-	526 690,14	576 280,14
Wartość brutto na koniec okresu	5 053 387,26	15 390 373,20	6 531 076,19	2 268 831,16	1 404 952,55	30 648 620,36
Umorzenie na początek okresu	563 479,13	-	3 644 609,10	875 897,71	-	5 083 985,94
Zwiększenia	236 310,85	-	753 515,04	279 735,54	-	1 269 561,43
Amortyzacja bieżąca	236 310,85	-	753 515,04	279 735,54	-	1 269 561,43
Zmniejszenia	-	-	134 467,71	-	-	134 467,71
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	134 467,71	-	-	134 467,71
Umorzenie na koniec okresu	799 789,98	-	4 263 656,43	1 155 633,25	-	6 219 079,66
Wartość netto na początek okresu	4 489 908,13	15 390 373,20	2 299 995,07	1 177 933,45	1 207 876,30	24 566 086,15
Wartość netto na koniec okresu	4 253 597,28	15 390 373,20	2 267 419,76	1 113 197,91	1 404 952,55	24 429 540,70

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

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

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów, Spółki Grupy wytworzyły we własnym zakresie.

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

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	501 480,76	439 158,14
Koszty ogólnego zarządu	748 338,63	728 641,83
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	1 249 819,39	1 167 799,97

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Własne	24 429 540,70	24 566 086,15
Razem struktura własności wartości niematerialnych	24 429 540,70	24 566 086,15

Na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2021 są wartości firm powstałe w wyniku nabycia:

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

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 obecną sytuację, 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. Spółka dokonała 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.

Budrex Sp. z o.o. – wartość firmy na dzień 31.12.2021 r. wynosi 1 056 851,38 zł.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firm przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 8,02%. 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 obecną sytuację spółki, posiadany portfel zamówień, aktualne moce produkcyjne i zasoby kadrowe. Dodatkowo biorą pod uwagę aktualną i prognozowaną sytuację rynkową, możliwości firmy oraz szanse związane z pozyskaniem do realizacji nowych kontraktów. Spółka dokonała analiz potencjalnych zamówień, jakie oferuje rynek inwestycji infrastrukturalnych.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na utratę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2021 roku na kwotę 32 386 tys. zł.

Spółki developerskie na rynku poznańskim – wartość firmy na dzień 31.12.2021 r. 4 193 539,11 zł oraz znak firmowy w kwocie 4 372 372,00 zł.

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła test na utratę wartości powstałych na dzień nabycia wartości firmy spółki Monday Development S.A., MP sp. z o.o. oraz znaku firmowego. Dokonując testu na utratę wartości został określony ośrodek wypracowujący środki pieniężne (CGU Poznań). Wycena wartości CGU Poznań została przeprowadzona metodą dochodową – zdyskontowanych przepływów pieniężnych generowanych przez projekty developerskie planowane do realizacji na rynku poznańskim przez takie podmioty jak: Monday Development Sp. z o.o., Bukowska 18 MP sp. z o.o., Fama Development sp. z o.o. S.j. Monday Development Sp. z o.o. planuje prowadzić nowe projekty developerskie w formie spółek celowych. CGU Poznań stanowi zespół aktywów należących do Grupy Unidevelopment, zawierający również aktywa niematerialne, które odpowiadają za działalność prowadzoną na terenie Poznania.

Wycena CGU Poznań została przeprowadzona metodą dochodową zdyskontowanych przepływów pieniężnych opartą o projekcje finansowe na lata 2021-2028.

Wycena zdyskontowanych przepływów pieniężnych uwzględnia takie elementy działalności przedsiębiorstwa jak:

- dynamika wzrostu wyrażona w postaci dynamiki wzrostu przychodów ze sprzedaży.
- struktura kosztów operacyjnych,
- nakłady inwestycyjne na zakup nowych gruntów i prowadzenie kolejnych inwestycji,
- zapotrzebowanie na kapitał obrotowy netto,
- koszt kapitału odzwierciedlający ryzyko działalności przedsiębiorstwa.

Na podstawie uzyskanych danych dokonano porównania wartości bilansowej z wartością odzyskiwalną ośrodka generującego środki pieniężne. Nie stwierdzono przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów.

Stan na 31.12.2021

Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości	4 193 539,11
Znak towarowy przypisany do ośrodka wypracowującego środki pieniężne	4 372 372,00
Wartość rezydualna	273 513 000,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	770 767 000,00

Wyszczególnienie	P 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028
Stopa dyskontowa w okresie (WACC)	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%
Współczynnik dyskonta	1,00	0,95	0,91	0,87	0,82	0,79	0,75	0,71

Stan na 31.12.2020

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

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

Analiza wrażliwości wyceny CGU Poznań na dzień 31.12.2021

	Wartość rynkowa kapitałów własnych [tys. zł]	
Wartość bazowa	770 767	770 767
Zmiana w stosunku do wartości bazowej (+/-)	+3pprc	+3pprc
Wpływ zmian inflacji	1 965 806	570 267
Wpływ zmian średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	675 242	927 398
Wpływ jednoczesnych zmian inflacji i średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	527 802	-8 689 737

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 31.12.2021 to:

- w spółce Fama Development Sp. z o.o. Sp.j jest to grunt. Na działce znajduje się budynek, który jest wynajmowany najemcom,
- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. jest to grunt przeznaczony na cele komercyjne.

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	3 903 062,25	0,00
Zwiększenia	21 026 537,82	3 903 062,25
- przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej	5 626 594,61	3 885 058,50
- przeszacowanie do wartości godziwej	15 399 943,21	18 003,75
Bilans zamknięcia	24 929 600,07	3 903 062,25

Do wyceny nieruchomości inwestycyjnej zastosowano model wartości godziwej.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych wynika z ekspertyzy wydanej przez niezależnego rzeczoznawcę.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychodów z najmu nieruchomości inwestycyjnej 827 691,97zł,
- bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) poniesionych w związku z eksploatacją nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z najmu 2 147 808,25zł,
- bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) poniesionych w związku z eksploatacją nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z najmu 14 526,54 zł.

6.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Stan na początek okresu	11 221 015,49	24 627 212,38
Zwiększenia	18 135 693,99	30 041 687,72
Udział w zyskach	7 904 231,00	15 541 687,72
Wniesione wkłady	-	14 500 000,00
Spółki wyceniane metodą praw własności – zmiana prezentacji	10 231 462,99	-
Zmniejszenia	24 648 884,56	43 447 884,61
Udziały w stratach	8 613 998,35	-
Wypłata dywidendy	8 681 240,85	14 448 884,61
Zwrócone wkłady	7 251 000,00	28 999 000,00
Zbycie udziałów	102 645,36	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	4 707 824,92	11 221 015,49

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2021 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale oraz liczbie głosów (%)	
			31.12.2021	31.12.2020
Seljedalen AS	Jednostka współkontrolowana	Trondheim / Norwegia	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka współkontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50%	50%
Smart City Sp z o.o Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	-	48,82%*
URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%*	48,82%*
URSA SKY Smart City Sp z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%*	48,82%*

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

W dniu 31.03.2021 spółka Unidevelopment SA sprzedała ogół praw i obowiązków, którymi dysponowała w Smart City Sp. z o.o. Sp. k.

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności:

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

Seljedalen AS	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Aktywa trwałe	-	36 740,00
Aktywa obrotowe	778,98	1 455,53
Zobowiązania długoterminowe	21 196,80	-
Zobowiązania krótkoterminowe	1 536 434,54	1 435 859,27
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-91 035,84	-47 082,09
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-91 035,84	-47 082,09
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
Seljedalen AS	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Aktywa netto	-1 556 852,36	-1 397 663,74
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	50%	50%
Pozostałe korekty	-6 184 772,02	-7 226 267,43
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	-6 963 198,20	-7 925 099,30

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

Lovsetvegen 4 AS	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Aktywa trwałe	21 196,80	11 220,00
Aktywa obrotowe	1 149 109,84	2 369 103,71
Zobowiązania długoterminowe	-	16,61
Zobowiązania krótkoterminowe	7 706 836,22	4 608 475,95
Przychody ze sprzedaży	104 111,11	2 553,55
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-2 858 833,76	-741 226,06
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-2 858 833,76	-741 226,06
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
Lovsetvegen 4 AS	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Aktywa netto	-6 536 529,58	-2 228 168,85
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	50%	50%
Pozostałe korekty	-	-
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	-3 268 264,79	-1 114 084,43

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

Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Aktywa trwałe	-	75 671,98
Aktywa obrotowe	-	233 299,25
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	71 015,08
Przychody ze sprzedaży	-	731 726,00
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-	266 203,87
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-	266 203,87
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Aktywa netto	-	237 956,15
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	48,82%	48,82%
Pozostałe korekty	-	13 790,54
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	-	129 960,73

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

URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Aktywa trwałe	668 979,00	-
Aktywa obrotowe	6 108 856,83	56 689 887,03
Zobowiązania długoterminowe	-	4 073 819,93
Zobowiązania krótkoterminowe	4 567 526,16	69 535 749,65
Przychody ze sprzedaży	68 046 842,35	131 608 920,58
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	22 492 473,92	37 956 757,82
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	22 492 473,92	37 956 757,82
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-

URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp. k	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Aktywa netto	2 210 309,67	-16 919 682,55
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	48,82%	48,82%
Pozostałe korekty	-1 078 962,67	14 428 297,84
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	110,51	6 170 852,64

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

URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp. k	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Aktywa trwałe	12 755 230,76	140 784,38
Aktywa obrotowe	84 345 488,04	62 614 612,46
Zobowiązania długoterminowe	21 700 683,70	99 007,70
Zobowiązania krótkoterminowe	55 356 898,13	18 554 922,63
Przychody ze sprzedaży	82 046 383,51	10 000,00
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	12 912 428,44	-408 008,24
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	12 912 428,44	-408 008,24
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	8 681 240,85	-
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp. k	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Aktywa netto	20 043 136,97	44 101 466,51
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	48,82%	48,82%
Pozostałe korekty	-5 077 345,06	-7 570 950,10
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	4 707 714,41	13 959 385,85

Na dzień 31.12.2021 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 19 742 006,59 zł, a na dzień 31.12.2020 r. wynosiły 10 560 000,00 zł.

Zobowiązania warunkowe dotyczyły poręczenia kredytu oraz wystawionych gwarancji (w tym również gwarancji korporacyjnych).

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

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Udział w zyskach	7 904 231,00	18 658 552,06
Udział w stratach	2 079 142,70	3 116 864,34
Ogółem	5 825 088,30	15 541 687,72

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 076 634,04	4 713 073,61
Ubezpieczenia	5 845 430,02	4 271 991,58
Pozostałe	1 231 204,02	441 082,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	7 076 634,04	4 713 073,61

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	239 969 512,06	246 331 345,24
Należności z tytułu dostaw i usług	157 947 453,56	216 788 677,89
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	32 948 227,04	18 004 311,56
Inne należności niefinansowe	14 880 154,93	3 973 196,16
Inne należności finansowe	2 047 119,26	53 325,39
Zaliczki udzielone na dostawy:	32 146 557,27	7 511 834,24
na zakup towarów, materiałów i usług	32 146 557,27	7 511 834,24
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 788 212,34	5 124 277,87
Ubezpieczenia	3 645 292,89	2 854 166,05
Pozostałe	2 142 919,45	2 270 111,82
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	245 757 724,40	251 455 623,11
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	47 222 638,50	46 948 603,68
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	292 980 362,90	298 404 226,79

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	91 103 497,54	80 706 929,53
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	29 542 438,64	74 485 452,96
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	6 275 913,57	5 339 086,31
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	27 255,49
należności przeterminowane	31 025 603,81	56 229 953,60
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	157 947 453,56	216 788 677,89

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

Na 31 grudnia 2021 r. oszacowane oczekiwane straty kredytowe wyniosły 47 222 638,50 zł. Zmiany stanu oczekiwanych strat kredytowych zostały przedstawione w nocie 6.6. Oczekiwane straty kredytowe zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z oczekiwanymi stratami kredytowymi prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”.

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
do 1 miesiąca	12 612 960,88	29 668 348,41
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	990 961,16	11 094 546,53
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 493 932,52	1 231 908,48
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	5 417 532,77	5 232 224,75
powyżej 1 roku	10 510 216,48	9 002 925,43
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	31 025 603,81	56 229 953,60

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Należności krótkoterminowe	245 757 724,40	251 455 623,11
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	2 912 135,01	24 126 256,49
od pozostałych jednostek	242 845 589,39	227 329 366,62
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	47 222 638,50	46 948 603,68
Należności krótkoterminowe brutto	292 980 362,90	298 404 226,79

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	190 003 641,81	196 258 160,87
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	4 685 755,12	4 996 198,44
Należności w EUR po przeliczeniu na PLN	21 456 643,45	23 034 716,63
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	60 637 622,82	67 213 290,79
Należności w NOK po przeliczeniu na PLN	27 936 685,59	29 298 655,02
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	3 879 293,87	1 555 698,41
Należności w SEK po przeliczeniu na PLN	1 737 956,93	693 162,39
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	245 757 724,40	251 455 623,11

Zaliczki są prezentowane wg kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oczekiwanych strat kredytowych. Na dzień bilansowy 31.12.2021 r. i na dzień 31.12.2020 r. nie wystąpiły należności od pojedynczego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem.

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

6.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Stan na początek okresu	53 545 466,09	46 135 124,23
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	46 948 603,68	36 804 315,95
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 288 220,31	4 302 586,96
Aktywa kontraktowe	35 955,68	269 640,08
Pożyczki udzielone	5 272 686,42	4 758 581,24
Zwiększenia	12 100 021,55	21 623 513,72
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 643 463,40	19 771 881,38
Kaucje z tytułu umów o budowę	687 933,73	1 226 914,47
Aktywa kontraktowe	87 368,42	110 612,69
Pożyczki udzielone	1 681 256,00	514 105,18
Zmniejszenia	9 988 464,21	14 213 171,86
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 369 428,58	9 627 593,65
Kaucje z tytułu umów o budowę	596 543,39	4 241 281,12
Aktywa kontraktowe	21 668,24	344 297,09
Pożyczki udzielone	824,00	-
Stan na koniec okresu	55 657 023,43	53 545 466,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47 222 638,50	46 948 603,68
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 379 610,65	1 288 220,31
Aktywa kontraktowe	101 655,86	35 955,68
Pożyczki udzielone	6 953 118,42	5 272 686,42

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Stan na początek okresu	12 518 737,53	10 668 076,33
Zapasy	11 622 575,47	9 771 914,27
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
Zwiększenia	15 285 557,65	2 342 841,77
Zapasy	8 750 702,01	2 342 841,77
Odpis na udziałach wycenianych metodą praw własności	6 534 855,64	-
Zmniejszenia	8 350 480,09	492 180,57
Zapasy	8 350 480,09	492 180,57
Stan na koniec okresu	19 453 815,09	12 518 737,53
Zapasy	12 022 797,39	11 622 575,47
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
Odpis na udziałach wycenianych metodą praw własności	6 534 855,64	-

6.7. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Materiały	37 788 079,01	24 769 215,51
Półprodukty i produkty w toku	253 723 607,44	172 695 827,76
Produkty gotowe	73 735 236,53	21 782 461,12
Towary	37 873 966,61	81 002 648,67
Prawo do użytkowania aktywów	15 550 289,91	17 948 746,60
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	418 671 179,50	318 198 899,66
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	12 022 797,39	11 622 575,47
Zapasy	406 648 382,11	306 576 324,19

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta jest w Nocie 6.6.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2021 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 53 611 820,52 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% kwoty kredytu. Na dzień 31.12.2021 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 2 010 765,70 zł.

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

Do dnia 31.12.2021 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 10 909,6 tys. zł., zaś w roku 2020 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 11 197,1 tys. zł. Stopa kapitalizacji wynosiła 3%.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31.12.2021 r. wyniosła 226 101 tys. zł, natomiast na dzień 31.12.2020 r. wynosiła 179 563 tys. zł.

W okresie 01.01.2021-31.12.2021 r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 135 405,7 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów. W roku 2020 była to wartość 208 220,6 tys. zł.

Na dzień 31.12.2021 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	10 448 838,30	15 000 626,48	380 125 905,85	13 095 808,87	418 671 179,50
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	11 904 247,39	118 550,00	12 022 797,39
Wartość zapasów netto	10 448 838,30	15 000 626,48	368 221 658,46	12 977 258,87	406 648 382,11

Na dzień 31.12.2020 r.

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

6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Środki pieniężne w PLN	261 486 049,41	258 493 403,39
Środki pieniężne w EUR	341 910,03	351 438,75
Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN	1 572 580,98	1 621 819,56
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	18 034 168,46	8 601 291,78
Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN	8 310 144,82	3 784 568,39
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	93 800,13	209 850,18
Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN	42 078,75	96 489,11
Razem	272 356 948,90	264 961 104,82
Odpis aktualizujący środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	271 460 786,84	264 064 942,76

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2021 r. wynosi 271 460 786,84 zł. Wykazany odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków Spółki dominującej dotyczących możliwości wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w OAO AKB „Probiznesbank” - w upadłości. UNIBEP SA zgłosiła swoje wierzytelności i zostały one przyjęte i potwierdzone przez syndyka. Do dnia 31.12.2021 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.

6.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31.12.2021 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-06-10	3 000 000,00 zł	2022-12-31	3 095 834,27 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-10-27	7 000 000,00 zł	2024-12-31	6 971 310,75 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-12-10	3 000 000,00 zł	2022-12-31	2 365 833,80 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-10-09	499 380,00 zł	2023-12-31	487 650,28 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-02-22	55 251 231,18 zł	2024-09-30	54 811 539,18 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-04-02	853 600,18 zł	2022-12-31	847 626,81 zł
Razem				68 579 795,09 zł

W dniu 23.04.2021 r. zostało podpisane porozumienie w sprawie wyrażenia zgody na zmianę strony zawartych umów pożyczek udzielonych przez Grupę Unidevelopment z Wiepofama S.A na JB Investment Societe en Commandite Speciale. W skutek powyższego nastąpiło przejęcie praw i obowiązków wynikających z otrzymanych pożyczek przez spółkę JB Investment S.c. Sp.

Stan na dzień 31.12.2020 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Lovselvegen 4 AS	2020-09-01	500 000,00 NOK / 220 000,00 zł	2021-09-01	221 610,57 zł
Wiepofama S.A.	2018-02-22	52 672 678,76 zł	2022-12-31	52 143 802,40 zł
Wiepofama S.A.	2018-04-02	815 748,65 zł	2021-12-31	809 516,82 zł
Wiepofama S.A.	2020-10-09	499 380,00 zł	2023-12-31	464 760,37 zł
Razem				53 639 690,16 zł

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 31.12.2021 wynoszą 6 953 118,42 zł.

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

6.10. Kapitały

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

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

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

Stan na dzień 31.12.2021 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 nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” oraz Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu z dnia 29 lipca 2005 r. z późn. zm.

** Pani Zofia Mikołuszko pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z Panem Janem Mikołuszko

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

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

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

Na poczet kapitału Spółki Dominującej nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 31.12.2021 r. i 31.12.2020 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

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

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

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
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	1 084 600,00	-90 609,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	-6 147 731,44	-10 519 273,64
Aktualizacja środków trwałych	490 728,54	490 728,54
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	3 282 000,00	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-1 290 402,90	-10 119 154,10

Zyski zatrzymane

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	205 586 214,76	162 617 623,32
Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	14 413 500,00	14 413 500,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej przeznaczony na pokrycie strat	-1 759 894,03	-1 759 894,03
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092 358,40	-1 092 358,40
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	-6 195 454,14	8 794 972,55
Zysk (strata) bieżący netto	33 223 370,36	37 226 857,56
Zyski (straty) zatrzymane	244 175 378,55	220 200 701,00

Wartość księgową	308 545 800,07	275 742 371,32
Liczba akcji zwykłych	31 570 634,00	31 570 634,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	9,77	8,73

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 Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy 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 aktuarusza 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.

6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

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

6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	100 108 035,48	69 812 678,12
Zobowiązania z tytułu kredytów	2 010 765,70	33 182 475,39
Zobowiązania z tytułu pożyczek	1 800 165,17	3 583 572,64
Zobowiązania z tytułu obligacji	96 297 104,61	33 046 630,09
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	59 006 702,24	36 269 553,16
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	8 388 075,57	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	24 795 976,46	3 406 311,39
Zobowiązania z tytułu pożyczek	1 847 528,46	1 784 555,19
Zobowiązania z tytułu obligacji	23 975 121,75	31 078 686,58
Razem	159 114 737,72	106 082 231,28

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2021 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Santander Bank Polska S.A.	46 507 500,00 zł	2 010 765,70 zł	30.04.2023	kredyt developerski
Santander Bank Polska S.A.	3 000 000,00 zł	0,00 zł	30.04.2023	kredyt VAT
Razem:		2 010 765,70 zł		

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2020 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
ING Bank Śląski SA	15 000 000,00 zł	2 754 190,77 zł	22.10.2022	kredyt inwestycyjny
Bank Millennium SA	21 800 000,00 zł	21 842 630,43 zł	02.09.2022	kredyt obrotowy
Getin Noble Bank SA	70 000 000,00 zł	8 585 654,19 zł	20.09.2022	kredyt nieodnawialny developerski
mBank SA	53 746 002,00 zł	0,00 zł	31.10.2024	kredyt developerski
mBank SA	2 500 000,00 zł	0,00 zł	31.10.2023	Kredyt VAT
Razem:		33 182 475,39 zł		

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2021 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.*	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.11.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.**	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BNP Paribas Bank Polska S.A.	20 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	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
Santander Bank Polska S.A.	8 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	29.06.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	15 000 000,00 zł	2 778 317,68 zł	22.10.2022	kredyt inwestycyjny
Santander Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	8 388 075,57 zł	30.09.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.*	5 000 000,00 zł	0,00 zł	30.11.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	5 000 000,00 zł	0,00 zł	28.02.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	07.06.2022	kredyt odnawialny
mBank S.A.	3 000 000,00 zł	0,00 zł	30.06.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Millenium S.A.	21 800 000,00 zł	22 017 658,78 zł	02.09.2022	Kredyt obrotowy
Santander Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.06.2021	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Razem		33 184 052,03 zł		

*W ramach umowy trójstronnej: UNIBEP S.A., UNIHOUSE S.A., PKO BP S.A.

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2020 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	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
ING Bank Śląski SA	15 000 000,00 zł	3 285 778,45 zł	22.10.2022	kredyt inwestycyjny
PKO BP SA*	5 000 000,00 zł	0,00 zł	30.11.2021	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	5 000 000,00 zł	0,00 zł	03.02.2021	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	5 000 000,00 zł	0,00 zł	09.02.2021	kredyt odnawialny
Santander Bank Polska SA	900 000,00 zł	120 532,94 zł	31.07.2021	kredyt inwestycyjny
Santander Bank Polska SA	8 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2021	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	5 000 000,00 zł	0,00 zł	29.06.2021	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	3 000 000,00 zł	0,00 zł	30.06.2021	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA	7 000 000,00 zł	0,00 zł	30.06.2021	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Razem		3 406 311,39 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 DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2021 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj pożyczki
ING Bank Śląski SA	10 000 000,00 zł	1 800 165,17 zł	29.12.2023	pożyczka korporacyjna
RAZEM:		1 800 165,17 zł		

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2020 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj pożyczki
ING Bank Śląski SA	10 000 000,00 zł	3 583 572,64 zł	29.12.2023	pożyczka korporacyjna
RAZEM:		3 583 572,64 zł		

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2021 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj pożyczki
ING Bank Śląski SA	10 000 000,00 zł	1 847 528,46 zł	29.12.2023	pożyczka korporacyjna – część krótkoterminowa
RAZEM:		1 847 528,46 zł		

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2020 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj pożyczki
ING Bank Śląski SA	10 000 000,00 zł	1 784 555,19 zł	29.12.2023	pożyczka korporacyjna – część krótkoterminowa
RAZEM:		1 784 555,19 zł		

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 r.

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.

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 kredytów, pożyczek i 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	100 108 035,48	69 812 678,12
Razem	100 108 035,48	69 812 678,12

Kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2021 r.

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

Na dzień 31.12.2021 r.

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
do roku	59 006 702,24	60 432 306,23
powyżej 1 roku do 3 lat	100 108 035,48	110 752 380,69
Razem	159 114 737,72	171 184 686,92

Na dzień 31.12.2020 r.

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
do roku	36 269 553,16	38 084 671,33
powyżej 1 roku do 3 lat	69 812 678,12	71 999 817,46
Razem	106 082 231,28	110 084 488,79

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

6.13. Leasing

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

Wartość bieżąca opłat leasingowych:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Poniżej roku	28 166 607,82	27 783 931,69
Od roku do 5 lat	30 563 912,16	16 537 569,82
Powyżej 5 lat	9 249 036,54	9 144 229,72
Razem	67 979 556,52	53 465 731,23

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	39 812 948,71	25 681 799,54
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	28 166 607,82	27 783 931,69
Razem	67 979 556,52	53 465 731,23

Leasing - dane uzupełniające

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Amortyzacja	12 887 324,19	10 476 315,76
Amortyzacja aktywowana w zapas	66 018,00	272 764,00
Koszty odsetkowe	1 946 430,25	1 794 200,49
Odsetki aktywowane w zapas	3 328 702,75	1 356 526,00
Łączne wydatki z umów leasingu	15 985 549,99	11 748 256,89
Koszty leasingu krótkoterminowego	7 780 441,84	4 096 332,57
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	372 378,06	377 668,37

Informacje o ryzykach została zaprezentowana w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.

6.14. Rezerwy

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Odprawy emerytalne	3 341 902,00	3 948 479,06
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	3 341 902,00	3 948 479,06
Odprawy rentowe	280 934,00	505 715,04
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	280 934,00	505 715,04
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 622 836,00	4 454 194,10
- część długoterminowa	3 309 777,00	4 133 694,08
- część krótkoterminowa	313 059,00	320 500,02

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	4 454 194,10	3 807 899,68
koszty odsetek	66 827,00	77 341,77
koszty bieżącego zatrudnienia	725 397,62	680 253,12
koszty bieżącego zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	36 492,00	-
wypłacone świadczenia	-217 915,72	-223 785,47
koszty przeszłego zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	58 991,00	-
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-1 501 150,00	112 485,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-119 314,00	-97 419,00
- zmian założeń demograficznych	-386 740,00	-193 658,00
- zmian założeń finansowych	-995 096,00	403 562,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	3 622 836,00	4 454 194,10

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
wartość zatrudnienia	761 890,00	680 253,12
koszty odsetek	66 827,00	77 341,77
koszty przeszłego zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	8 716,00	-
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	837 433,00	757 594,89
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie	-1 450 875,00	112 485,00
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	-1 450 875,00	112 485,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	675 699,41	574 538,77
- kosztów ogólnego zarządu	161 733,59	183 056,12

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 Grupie w 2022 r. i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie - 6,5%, a w latach kolejnych -5,0%.

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

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	Odprawa emerytalna	Odprawa rentowa	RAZEM
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2021	3 341 902,00	280 934,00	3 622 836,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2022	3 693 252,00	309 206,00	4 002 458,00
w tym:			
część krótkoterminowa	115 199,0	47 892,00	163 091,00
część długoterminowa	3 578 053,00	261 314,00	3 839 367,00

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

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg stanu na 31.12.2021 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
Wyjściowe kwoty rezerw	3 341 902,00	280 934,00	6 930 464,00	10 553 300,00
Współczynnik rotacji -1,0%	3 506 799,00	294 488,00	6 930 464,00	10 731 751,00
Współczynnik rotacji +1,0%	3 194 911,00	268 567,00	6 930 464,00	10 393 942,00
Techniczna stopa dyskontowa -1,0%	3 553 505,00	290 696,00	6 930 464,00	10 774 665,00
Techniczna stopa dyskontowa +1,0%	3 149 483,00	271 770,00	6 930 464,00	10 351 717,00
wzrosty podstaw				
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	3 295 986,00	278 360,00	6 930 464,00	10 504 810,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	3 413 879,00	284 498,00	6 930 464,00	10 628 841,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	3 040 104,00	266 622,00	6 930 464,00	10 237 190,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	3 718 178,00	297 679,00	6 930 464,00	10 946 321,00

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

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została wykonana na dzień 31 grudnia 2021 roku.

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	36 217 487,13	29 292 505,00
Naprawy gwarancyjne	36 217 487,13	29 292 505,00
Zwiększenia	25 524 516,25	13 030 000,02
Naprawy gwarancyjne	15 293 053,26	13 030 000,02
Spółki wyceniane metodą praw własności - zmiana prezentacji	10 231 462,99	-
Rozwiązanie	6 506 674,63	6 105 017,89
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	6 474 174,63	6 105 017,89
Naprawy gwarancyjne	32 500,00	-
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	55 235 328,75	36 217 487,13
Naprawy gwarancyjne	45 003 865,76	36 217 487,13
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	-

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	149 170 777,83	134 564 565,26
Świadczenia pracownicze	25 879 909,70	18 729 996,74
Naprawy gwarancyjne	6 267 781,07	5 841 045,14
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	925 628,02	85 597,47
Koszty podwykonawców	113 101 018,63	105 520 177,93
Sprawy sporne	918 042,00	1 747 701,00
Koszty pozostałe	2 078 398,41	2 640 046,98
Zwiększenia	1 015 653 980,57	890 962 651,68
Świadczenia pracownicze	35 007 052,50	28 747 964,09
Naprawy gwarancyjne	6 558 434,63	7 239 426,15
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	870 971,05	957 744,92
Koszty podwykonawców	965 950 404,09	848 598 772,94
Sprawy sporne*	1 949 622,00	2 419 334,13
Koszty pozostałe	5 225 376,30	2 999 409,45
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	92 120,00	-
Wykorzystanie	989 224 666,41	876 353 732,28
Świadczenia pracownicze	31 241 561,34	21 598 051,13
Naprawy gwarancyjne	8 091 073,52	6 812 690,22
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	231 544,36	117 714,37
Koszty podwykonawców	943 920 498,89	841 017 932,24
Sprawy sporne	72 132,00	3 248 993,13
Koszty pozostałe	5 667 856,30	3 558 351,19
Inne zmniejszenia	51 103,51	2 706,83
Sprawy sporne	13 000,00	-
Koszty pozostałe	38 103,51	2 706,83
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	175 548 988,48	149 170 777,83
Świadczenia pracownicze	29 645 400,86	25 879 909,70
Naprawy gwarancyjne	4 827 262,18	6 267 781,07
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	1 565 054,71	925 628,02
Koszty podwykonawców	135 130 923,83	113 101 018,63
Sprawy sporne	2 782 532,00	918 042,00
Koszty pozostałe	1 597 814,90	2 078 398,41

*Na dzień 31.12.2021 r. utworzono rezerwę na zobowiązania na Ukrainie na kwotę 500 tys. zł oraz na Białorusi na kwotę 700 tys. zł.

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	2 009 299,80	814 835,80
Otrzymane dotacje	1 974 805,38	758 555,38
Pozostałe	34 494,42	56 280,42
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2 009 299,80	814 835,80

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Z tytułu dostaw i usług	237 691 553,51	220 336 170,45
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	17 682 094,57	23 317 579,37
Z tytułu wynagrodzeń	2 972 385,02	3 254 661,48
Rozliczenia międzyokresowe bierne	9 646 203,59	4 109 297,32
Fundusze specjalne	15 450,16	15 450,16
Pozostałe zobowiązania	1 364 715,60	10 160 177,60
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	269 372 402,45	261 193 336,38
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	133 838,64	79 643,83
Pozostałe	21 786,00	37 501,87
Otrzymane dotacje	112 052,64	42 141,96
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	269 506 241,09	261 272 980,21

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	143 162 890,52	120 280 618,48
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	43 029 159,80	35 717 756,89
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 057 465,24	1 058 279,92
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	216 029,03	243 569,55
powyżej 1 roku	252 444,90	38 399,90
zobowiązania przeterminowane	49 973 564,02	62 997 545,71
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	237 691 553,51	220 336 170,45

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
do 1 miesiąca	44 376 400,79	54 534 108,14
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 868 720,00	7 145 127,02
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	541 144,38	190 203,62
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	301 317,31	79 142,33
powyżej 1 roku	885 981,54	1 048 964,60
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	49 973 564,02	62 997 545,71

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Zobowiązania w PLN	249 506 814,19	233 959 225,44
Zobowiązania w RUB	307,60	307,60
Zobowiązania w RUB po przeliczeniu na PLN	16,67	15,41
Zobowiązania w EUR	1 088 112,12	2 326 463,66
Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN	5 004 662,88	10 736 164,49
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	31 079 878,67	32 130 263,31
Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN	14 321 608,10	14 137 315,89
Zobowiązania w SEK	1 348 249,88	1 428 799,25
Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN	604 824,89	656 961,89
Zobowiązania w BYN	42 242,12	15 887,63
Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN	68 166,16	22 711,37
Razem	269 506 241,09	261 272 980,21

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

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

Za okres 01.01.2021 – 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	8 072 202,00	1 303 216,00	-	9 375 418,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 530 128,00	1 041 177,00	-	6 571 305,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 985 103,00	1 696 226,00	-	23 681 329,00
Rezerwa na zobowiązania	42 155,00	365 958,00	-	408 113,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 712 029,00	-1 545 367,00	-	2 166 662,00
Kontrakty - rezerwa na straty	175 870,00	121 491,00	-	297 361,00
Produkcja niezakończona podatkowo	9 242 267,00	19 780 354,00	-	29 022 621,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	727 973,00	-56 739,00	-	671 234,00
Nieopłacone odsetki	12 742,00	-1 202,00	-	11 540,00
Dyskonto należności	6 710,00	189 516,00	-	196 226,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 361 361,00	5 802 674,00	-	10 164 035,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 625 780,00	378 218,00	-	9 003 998,00
Wycena instrumentów pochodnych	337 498,00	1 074 507,00	-	1 412 005,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	29 111,00	42 912,00	-	72 023,00
Pozostałe tytuły	556 353,00	-34 942,00	-	521 411,00
Strata podatkowa	2 989 742,00	4 279 752,00	-	7 269 494,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	278 826,00	-	-142 584,00	136 242,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	2 349 917,00	-	-1 025 424,00	1 324 493,00
Ogółem	69 224 611,00	34 437 751,00	-1 168 008,00	102 494 354,00

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

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

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 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 "+")	17 286 383,00	27 140 180,00	-	44 426 563,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	51 419,00	45 175,00	-	96 594,00
Dyskonto zobowiązań	1 740 719,00	1 103 702,00	-	2 844 421,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 452 746,00	39 600,00	-	2 492 346,00
Odsetki nieotrzymane	172 939,00	521 043,00	-	693 982,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	673 242,00	-274 822,00	-	398 420,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	10 197 508,00	-10 197 508,00	-	-
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	60 143,00	-24 187,00	-	35 956,00
Wycena instrumentów pochodnych	215 020,00	279 183,00	-	494 203,00
Odszkodowania naliczone nie otrzymane	-	1 374 809,00	-	1 374 809,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 196 584,00	2 797 995,00	-	5 994 579,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	2 438,00	-	133 082,00	135 520,00
Ogółem	36 049 141,00	22 805 170,00	133 082,00	58 987 393,00

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	23 694 351,00	-6 407 968,00	-	17 286 383,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	326 472,00	-275 053,00	-	51 419,00
Dyskonto zobowiązań	2 358 922,00	-618 203,00	-	1 740 719,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 538 167,00	-85 421,00	-	2 452 746,00
Odsetki nieotrzymane	151 552,00	21 387,00	-	172 939,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	333 968,00	339 274,00	-	673 242,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 832 295,00	2 365 213,00	-	10 197 508,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	2 404,00	57 739,00	-	60 143,00
Wycena instrumentów pochodnych	59 808,00	155 212,00	-	215 020,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 232 985,00	-36 401,00	-	3 196 584,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	117 567,00	-	-117 567,00	0,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	-	2 438,00	2 438,00
Ogółem	40 648 491,00	-4 484 221,00	-115 129,00	36 049 141,00

UZGODNIENIE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Zysk brutto przed opodatkowaniem	59 115 418,63	54 603 797,65
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	11 231 929,54	10 374 721,55
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	531 868,90	262 359,60
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	-1 204 489,41	4 630 560,46
Inne	1 423 439,84	2 183 523,96
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	11 982 748,87	17 451 165,57
Efektywna stawka podatkowa	20,27%	31,96%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Bieżący podatek dochodowy	23 615 329,87	15 192 910,57
Dotyczący roku obrotowego	23 615 329,87	15 192 910,57
Odroczony podatek dochodowy	-11 632 581,00	2 258 255,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-11 632 581,00	2 258 255,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	11 982 748,87	17 451 165,57
Efektywna stopa procentowa	20,27%	31,96%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	1 301 090,00	-2 488 738,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	1 025 424,00	-2 467 484,00
Podatek od zysków i strat aktuarialnych z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	275 666,00	-21 254,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	1 301 090,00	-2 488 738,00

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Grupa wynoszą:

Republika Białorusi – 18%

Ukraina – 18%

Królestwo Norwegii – 22%

Królestwo Szwecji – 20,6%

Grupa na dzień 31.12.2021 r. rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych w wysokości 7 269,5 tys. zł. Wszystkie straty podatkowe zostały objęte podatkiem odroczonym.

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

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

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

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

6.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2021 – 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	90 947 732,76	228 948 435,51	-	-86 072 159,03	-	233 824 009,24
Aktywa kontraktowe	90 947 732,76	228 948 435,51	-	-86 072 159,03	-	233 824 009,24
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	132 514 396,39	-	-55 303 981,52	-	206 803 380,70	284 013 795,57
Wycena długoterminowych kontraktów	19 976 197,34	11 316 961,78	-19 889 676,86	-	-	11 403 482,26
Zobowiązania kontraktowe	152 490 593,73	11 316 961,78	-75 193 658,38	-	206 803 380,70	295 417 277,83

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	124 445 233,95	177 835 367,70	-	-211 332 868,89	-	90 947 732,76
Aktywa kontraktowe	124 445 233,95	177 835 367,70	-	-211 332 868,89	-	90 947 732,76
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	142 483 154,82	-	-84 183 631,77	-	74 214 873,34	132 514 396,39
Wycena długoterminowych kontraktów	25 943 208,54	17 075 107,84	-23 042 119,04	-	-	19 976 197,34
Zobowiązania kontraktowe	168 426 363,36	17 075 107,84	-107 225 750,81	-	74 214 873,34	152 490 593,73

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

	stan na dzień 31.12.2021	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	1 336 263 376,63	1 055 917 684,68
powyżej 1 roku	884 497 933,88	376 346 838,57
Razem	2 220 761 310,51	1 432 264 523,25

6.18. 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	21 125 899,35	25 776 324,20
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	19 327 127,73	17 955 748,02
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	40 453 027,08	43 732 072,22
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	1 379 610,65	1 288 220,31
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	41 832 637,73	45 020 292,53
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	51 622 922,04	54 230 216,60
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	47 560 900,09	49 462 462,15
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	99 183 822,13	103 692 678,75

STAN DYSKONTA

Opis	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 032 464,74	35 309,78
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	15 200 820,54	9 459 798,28

Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta w nocie 6.6.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 49,37% (dla jednego projektu 8,34%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na dzień 31 grudnia 2020 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 46,80% (dla jednego projektu 7,80%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów o budowę w wartości nominalnej po dyskoncie, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości:

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
do 1 miesiąca	4 265 308,10	1 623 099,40
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 627 484,60	888 617,22
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 659 220,66	259 463,71
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	825 731,27	158 380,47
powyżej 1 roku	2 176 395,00	1 776 336,03
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	10 554 139,63	4 705 896,83

6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2021 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	941 795 425,25	380 252 554,86	285 890 494,80	261 799 570,41		1 712 390 377,83
sprzedaż zewnętrzna	785 634 093,13	380 047 442,70	284 909 271,59	261 799 570,41	-157 347 667,49	1 712 390 377,83
sprzedaż na rzecz innych segmentów	156 161 332,12	205 112,16	981 223,21	0,00		0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	884 695 666,23	366 020 473,36	220 630 636,20	254 609 531,31	-147 230 847,84	1 578 725 459,26
Zysk brutto ze sprzedaży	57 099 759,02	14 232 081,50	65 259 858,60	7 190 039,10	-10 116 819,65	133 664 918,57
% zysku brutto ze sprzedaży	6,06%	3,74%	22,83%	2,75%	6,43%	7,81%
Koszty sprzedaży			x			14 240 804,86
Koszty zarządu			x			61 143 299,40
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			3 198 926,67
Zysk z działalności operacyjnej			x			61 479 740,98
Przychody finansowe						7 164 665,40
w tym: przychody odsetkowe	6 804,68	2 754 187,35	2 334 304,76	205 712,09	-	5 301 008,88
instrumenty pochodne	1 420 903,53	-	-	80 156,39	-	1 501 059,92
Koszty finansowe			x			12 771 748,87
w tym: koszty odsetkowe	3 658 449,73	758 324,19	1 470 972,42	715 064,35	-	6 602 810,69
instrumenty pochodne	2 199 599,49	-	-	4 392 896,95	-	6 592 496,44
Oczekiwane straty kredytowe			x			2 582 327,18
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			x			5 825 088,30
Zysk przed opodatkowaniem			x			59 115 418,63
Podatek dochodowy			x			11 982 748,87
Zysk netto			x			47 132 669,76

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2020 r.

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

Stan na dzień 31.12.2021 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	232 709 836,63	166 818 828,04	526 747 094,69	267 769 586,43	334 290 934,38	1 528 336 280,17
Razem aktywa	232 709 836,63	166 818 828,04	526 747 094,69	267 769 586,43	334 290 934,38	1 528 336 280,17
Kapitał własny	-	-	-	-	377 013 078,92	377 013 078,92
Zobowiązania	328 463 589,56	147 727 284,87	319 927 624,00	218 941 068,86	136 263 633,96	1 151 323 201,25
Razem pasywa	328 463 589,56	147 727 284,87	319 927 624,00	218 941 068,86	513 276 712,88	1 528 336 280,17
Amortyzacja	4 220 764,81	10 297 022,55	2 374 619,62	5 065 437,66	-	21 957 844,64

Stan na dzień 31.12.2020 r.

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

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

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
KRAJ	1 379 648 374,74	1 238 720 536,11	102 656 196,63	86 623 737,18
EKSPORT, w tym:	332 742 003,09	443 616 423,56	62 967 120,01	66 349 042,53
Skandynawia, w tym:	202 710 716,46	252 355 338,64	51 694 305,25	65 675 703,54
- Norwegia	186 168 041,39	235 868 895,53	47 399 542,29	61 809 587,18
- Szwecja	16 542 675,07	3 271 507,91	4 294 762,96	780 657,10
- Finlandia	-	13 214 935,20	-	3 085 459,26
Rynek wschodni, w tym:	83 786 722,41	190 674 187,64	233 894,79	499 710,88
- Białoruś	3 569 481,11	31 542 278,23	152 677,68	332 909,54
- Ukraina	80 217 241,30	159 131 909,41	81 217,11	166 801,34
Niemcy	46 244 564,22	586 897,28	11 038 919,97	173 628,11
Razem	1 712 390 377,83	1 682 336 959,67	165 623 316,64	152 972 779,71

* aktywa trwałe – tj. środki trwałe i wartości niematerialne

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

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

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

6.20. 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	1 366 814 811,05	1 278 101 062,98
Sprzedaż usług budowlanych	1 081 230 658,33	1 034 996 327,82
Sprzedaż deweloperska	282 094 422,84	239 947 157,49
Sprzedaż usług pozostałych	3 489 729,88	3 157 577,67
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	332 694 768,61	401 417 780,70
Sprzedaż usług budowlanych	332 694 688,49	401 264 397,68
Sprzedaż usług pozostałych	80,12	153 383,02
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 699 509 579,66	1 679 518 843,68

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

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Sprzedaż towarów - kraj	191 759,02	-
Działalność deweloperska	191 759,02	-
Sprzedaż materiałów - kraj	12 641 804,67	2 818 115,99
Działalność budowlana	12 641 804,67	2 818 115,99
Sprzedaż materiałów - eksport	47 234,48	-
Działalność budowlana	47 234,48	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	12 880 798,17	2 818 115,99

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Klient publiczny	436 865 829,06	433 018 063,32
Klient prywatny	1 275 524 548,77	1 249 318 896,35
Przychody umów z klientami	1 712 390 377,83	1 682 336 959,67

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Ryczałt	1 516 593 342,16	1 558 771 967,86
Kosztorys	195 797 035,67	123 564 991,81
Przychody umów z klientami	1 712 390 377,83	1 682 336 959,67

6.21. Koszty według rodzajów

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Amortyzacja	21 957 844,64	18 492 354,81
Zużycie materiałów i energii	556 726 889,18	425 384 809,47
Usługi obce	969 716 443,24	997 436 951,72
Podatki i opłaty	7 356 065,22	6 825 154,44
Wynagrodzenia	171 368 623,31	148 318 223,63
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	36 608 399,19	32 667 532,38
Pozostałe koszty rodzajowe	26 093 540,56	44 477 033,74
Razem koszty wg rodzaju	1 789 827 805,34	1 673 602 060,19
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-70 740 925,70	17 711 318,08
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	79 757 071,16	79 761 876,25
Koszty ogólnego zarządu	-61 143 299,40	-56 453 705,70
Koszty sprzedaży	-14 240 804,86	-14 830 000,75
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 563 945 704,22	1 540 267 795,57

6.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	928 299,00	1 202 217,01
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	14 392 076,14	1 770 490,50
Odpisane zobowiązania	810 493,62	1 765 141,60
Kary i odszkodowania	1 288 951,44	723 581,79
Inne	2 124 401,60	1 805 774,96
Pozostałe przychody operacyjne	19 544 221,80	7 267 205,86

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Rezerwa na zobowiązania	1 200 000,00	49 200,00
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	6 847 963,64	2 042 841,77
Koszty spraw spornych	1 104 066,68	1 064 019,15
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	2 375 274,73	3 799 289,60
Inne	4 817 990,08	7 963 249,23
Pozostałe koszty operacyjne	16 345 295,13	14 918 599,75

6.23. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Odsetki:	5 127 331,59	4 362 827,64
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	5 073 355,81	4 359 027,75
odsetki od udzielonych pożyczek	2 326 085,51	2 376 300,17
odsetki od należności	2 908 669,23	416 563,45
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	752 044,49	-524 385,89
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	-925 721,78	2 047 566,51
odsetki bankowe	12 278,36	42 983,51
pozostałe odsetki	53 975,78	3 799,89
Inne przychody finansowe razem	2 037 333,81	2 454 213,85
Przychody finansowe	7 164 665,40	6 817 041,49

Inne przychody finansowe

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Dodatnie różnice kursowe	123 197,11	1 187 963,65
Pozostałe, w tym:	1 914 136,70	1 266 250,20
realizacja instrumentów pochodnych	-	30 163,84
wycena instrumentów pochodnych	571 978,73	862 866,44
prowinizje z tytułu operacji finansowych	409 821,23	247 863,08
dywidendy	-	125 357,47
pozostałe	3 255,55	-0,63
odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	929 081,19	-
Inne przychody finansowe razem	2 037 333,81	2 454 213,85

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Z tytułu odsetek, w tym:	4 637 790,35	11 246 333,54
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	3 835 627,86	3 757 310,50
odsetki od leasingu	1 961 905,82	1 794 310,51
pozostałe	647 520,88	208 627,53
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	593 486,65	-716 528,95
odsetki od zobowiązań	157 756,13	205 110,65
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	-2 558 506,99	5 997 503,30
Inne koszty finansowe razem	8 133 958,52	3 247 366,36
Koszty finansowe	12 771 748,87	14 493 699,90

Inne koszty finansowe

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Pozostałe, w tym:	8 133 958,52	3 247 366,36
z tytułu prowizji	1 264 439,51	1 261 403,45
gwarancje bankowe	15 335,00	0,00
realizacja instrumentów pochodnych	905 523,82	216 904,11
wycena instrumentów pochodnych	5 686 972,62	1 548 628,93
pozostałe	261 687,57	220 429,87
Inne koszty finansowe razem	8 133 958,52	3 247 366,36

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Należności z tytułu dostaw i usług	744 804,66	15 719 520,27
Kaucje z tytułu umów z klientami	91 390,34	-3 014 366,65
Pożyczki udzielone	1 680 432,00	514 105,18
Aktywa kontraktowe	65 700,18	-1 65 685,02
Oczekiwane straty kredytowe	2 582 327,18	13 053 573,78

6.24. Zysk (strata) na jedną akcję**Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających**

	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	47 132 669,76	37 152 632,08
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	33 223 370,36	37 226 857,56
Zysk (strata) na 1 akcję	1,05	1,17

6.25. Działalność zaniechana

W 2021 i 2020 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.26. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Amortyzacja:	21 957 844,64	18 492 354,81
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	21 957 844,64	18 492 354,81
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	155 498,63	-312 856,47
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	155 498,63	-312 856,47
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 591 986,77	3 396 255,11
odsetki otrzymane od weksli udzielonych pożyczek, obligacji - ogółem	-2 326 085,51	-2 371 619,00
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - ogółem	3 835 736,95	3 758 398,54
provizje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	1 217 812,67	1 194 322,67
provizje otrzymane	-411 540,67	-44 853,47
provizje naliczone	-	-203 009,61
provizje naliczone - koszty emisji obligacji	297 603,04	215 166,72
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-129 242,02	-312 782,99
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-2 783 805,33	-105 730,47
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych	595 097,22	-716 528,95
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-	-8 249,51
odsetki pozostałe do zapłacenia	72 462,03	61 139,88
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	198 395,58	212 126,72
odsetki od leasingu zapłacone	2 025 552,81	1 843 232,05
Dywidendy otrzymane	-	-125 357,47
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-8 646 333,32	-14 758 028,68
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-3 974 284,46	-1 465 987,37
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	2 990 079,43	275 278,05
przychody ze zbycia aktywów finansowych	-64 266,95	-
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	1 000,00	84 000,00
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	-6 111 554,50	493 479,08
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych oraz certyfikatów inwestycyjnych	-753 655,06	524 386,52
udział w zyskach/stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	- 5 825 088,30	-15 541 687,12
instrumenty pochodne - wycena	5 091 436,52	872 502,76
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	35 784 106,18	22 088 853,12
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	44 564 694,17	22 177 489,12
Zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	- 8 780 587,99	-88 636,00
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-107 427 538,45	22 167 402,91
bilansowa zmiana stanu zapasów	-107 427 538,45	22 167 402,91
Zmiana stanu należności	-133 801 816,66	11 229 407,00
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-138 549 757,48	4 656 799,79
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	2 286 864,42	6 690 227,31
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	2 103 505,87	78 046,62
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych – aktywa	-	-3 215 615,03
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	357 570,53	-195 666,72
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych wynika z następujących pozycji:	156 423 996,38	16 312 398,94
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	149 258 382,92	-3 693 952,79
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-1 412 830,56	4 000 282,82
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-62 049,65	16 096 797,81
inne korekty	8 640 493,67	-90 728,90
Na wartość pozycji „Inne korekty” składa się:	3 604 814,34	-52 416,28
Inne korekty	3 222 814,34	-52 416,28
program motywacyjny	3 282 000,00	-
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-32 770 416,04	-11 860 659,10

Zmiana stanu zobowiązań finansowych

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Stan na początek roku kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	106 082 231,28	95 550 167,79
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	53 465 731,23	52 943 565,78
Stan na początek roku	159 547 962,51	148 493 733,57
Przepływ kapitału (+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	120 875 766,66	68 408 324,76
Przepływ kapitału (-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-68 433 432,27	-57 307 195,97
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+)	30 356 665,78	13 163 397,19
Przepływ kapitału (-) zobowiązań leasingowych	-14 104 195,54	-10 839 088,20
Odsetki naliczone (+)	6 718 661,58	6 450 867,92
Odsetki zapłacone (-)	-6 718 661,58	-6 450 867,92
Wycena (+/-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	595 097,22	-672 566,69
Wycena (+/-) zobowiązań leasingowych	-44 121,74	-156 990,39
Pozostałe (-/+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-4 925,17	103 501,39
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych	-1 694 523,20	-1 645 153,15
Stan na koniec roku w tym:	227 094 294,25	159 547 962,51
Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	159 114 737,72	106 082 231,28
Zobowiązania leasingowe	67 979 556,53	53 465 731,23

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
Środki pieniężne w banku i kasie	271 460 786,84	264 064 942,76
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-114 517,62	-237 480,86
RAZEM	271 346 269,22	263 827 461,90

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

6.27. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

Informacja o utworzonych w 2021 roku Spółkach w ramach Grupy znajduje się w punkcie 2 niniejszego sprawozdania.

W dniu 31.03.2021 nastąpiło finalne umorzenie wszystkich certyfikatów inwestycyjnych UNIDE FIZ AN. Tym samym zostały zakończone wszystkie czynności likwidacyjne i złożono wnioski o wykreślenie funduszu z rejestru RFI. Dnia 31.05.2021 wykreślono fundusz z rejestru RFI.

6.28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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	Aktywa kontraktowe
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 525 467,68	33 088,47	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	1 386 667,33	12 095,61	1 957 897,17
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	2 912 135,01	45 184,08	1 957 897,17

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	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 456 609,77	32 785,80	-	-	221 610,57
Podmioty stowarzyszone pośrednio	22 669 646,72	9 108 056,36	17 736,40	1 531 842,72	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	24 126 256,49	9 140 842,16	17 736,40	1 531 842,72	221 610,57

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	-1 610,57	1 279 044,00
Podmioty stowarzyszone pośrednio	83 899 533,85	47 507,90	8 775 710,03	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	83 899 533,85	47 507,90	8 774 099,46	1 279 044,00

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	1 610,57
Podmioty stowarzyszone pośrednio	74 262 325,55	48 674,17	14 448 884,61
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	74 262 325,55	48 674,17	14 450 495,18

W 2021 roku członkowie Zarządu Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 1 350,9 tys. zł.

6.29. Zarząd i Rada Nadzorcza

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

ZARZĄD

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

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

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

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

RADA NADZORCZA

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej UNIBEP SA wchodzi:

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

6.30. 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 6.10.

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

ZARZĄD SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

- **Leszek Marek Gołąbicki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Sławomir Kiszycki** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Krzysztof Mikołajczyk** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Adam Poliński** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

- **Jan Mikołuszko** jest mężem akcjonariusza (Pani Zofii Mikołuszko) posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Beata Maria Skowrońska** – akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Wojciech Jacek Stajkowski** – akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Jarosław Mariusz Bełdowski** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Michał Kołosowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Paweł Markowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Dariusz Marian Kacprzyk** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.

6.32. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 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 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 Gołqbiecki	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 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 S.A.	Razem
Jan Mikołuszko	456 000,00	-	456 000,00
Beata Skowrońska	144 000,00	-	144 000,00
Wojciech Stajkowski	60 000,00	60 000,00	120 000,00
Jarosław Bełdowski	60 000,00	-	60 000,00
Michał 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 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	456 000,00	-	456 000,00
Beata Skowrońska	144 000,00	-	144 000,00
Wojciech Stajkowski	60 000,00	60 000,00	120 000,00
Jarosław Bełdowski	60 000,00	-	60 000,00
Michał 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 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.

6.33. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej

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

6.34. Umowy zawarte między Jednostką Dominującą UNIBEP SA a osobami zarządzającymi

Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu i Członek Zarządu UNIBEP SA w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie 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 S.A. 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 Dominującej dokonano rozdzielenia 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 Gołąbiewskiemu 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 Gołąbicki 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 niedotyczących pracownika na podstawie obowiązujących przepisów.

W/w pracownicy zawarli ze Spółką Dominującą 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.

6.35. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

6.35.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy UNIBEP 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 Spółek.

Gwarancje udzielane zleceniodawcom 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	3 955 739,54
Od pozostałych jednostek	100 000,00	3 955 739,54
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
Otrzymane poręczenia	-	3 855 739,54
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	174 289 622,11	147 571 461,98
Na rzecz jednostek powiązanych	50 889 581,17	17 033 748,41
Udzielone poręczenia	50 889 581,17	17 033 748,41
Na rzecz pozostałych jednostek	123 400 040,94	130 537 713,57
Sprawy sporne	121 400 040,94	128 537 713,57
Udzielone poręczenia	2 000 000,00	2 000 000,00

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za 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 Oeynhausen. 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 Ogrodowa Office w Łodzi. Unibep SA stoi na stanowisku, że powód nie został zgłoszony i w związku z tym brak jest solidarnej odpowiedzialności Unibep SA za zobowiązanie Klimar Plus. W 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 zawniosowały 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 Ogródowa 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 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.** wniósł 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 oczekiwanie 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** zawiązanie 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 zawiązana nie stała się na rozprawę.
- Unibep SA wniósł powództwo o ustalenie nieistnienia prawa **Uniwersytetu Medycznego w Łodzi** do wypłaty kwoty 500 tys. zł zabezpieczonej gwarancją wadialną. Dodatkowo Spółka wystąpiła z wnioskiem o zabezpieczenie powództwa w przedmiocie ustalenia nieistnienia prawa Uniwersytetu Medycznego w Łodzi do wypłaty kwoty wadium z gwarancji wadialnej. 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 wadialnej 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 wyłączenie 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 połączonych 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 dyskusję 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 **Witraz Sp. z o.o.** o zapłatę kwoty 408 tys. zł z tytułu wad stolarki okiennej na kontrakcie Kjeller Gard. Roszczenie skierowano do Witraz 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. Witraz 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 przyzozwano 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 Instytutu 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.

Sprawy z powództwa Budrex Sp. z o.o.

- W sprawie z powództwa Budrex Sp. z o. o. o zapłatę kwoty 2 589 tys. zł od pozwanego **Polaqua Sp. z o.o.** Roszczenie dotyczy wypłaty przez pozwanego żądania z gwarancji ubezpieczeniowej. Pozwany pod pretekstem kar umownych przysługujących od Powoda z tytułu nieterminowego wykonania robót budowlanych na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej, zrealizował gwarancję w kwocie 2 196 tys. zł. W opinii Budrex Sp. z o. o. roszczenie o kary umowne nie miało podstaw. Postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2021 r. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego. Obecnie oczekujemy na wydanie opinii.
- Dnia 30 grudnia 2021 r. Budrex Sp. z o. o. złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko **Polaqua Sp. z o. o.** obejmujący roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu wykonanych robót umownych i dodatkowych, w sumie 560 tys. zł w związku z rozbudową drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

Sprawy przeciwko Budrex Sp. z o. o.

- W kwietniu 2021 r. **Trakcja PRKIL SA** złożyła pozew w sprawie zapłaty za wykonane prace w związku z wycinką drzew w Łochowie oraz robót wykonanych w Toporze w wysokości 544 tys. zł. W czerwcu 2021 r. Budrex Sp. z o. o. wniósł odpowiedź na pozew o oddalenie powództwa w całości. Sprawa została skierowana do mediacji. We wrześniu 2021 r. mediacja zakończyła się brakiem zawarcia ugody. 29 października 2021 r. odbyła się rozprawa na której zeznania złożyli świadkowie ze strony Budrex Sp. z o. o. Dodatkowo Sąd dopuścił zeznania kolejnych świadków. Na kolejnej rozprawie 25 marca 2022 r. nie stawili się wszyscy wezwani świadkowie w związku z tym rozprawa została odroczone do dnia 22 kwietnia 2022 r. na której słuchany będzie świadek ze strony powoda.

Sprawy z powództwa Unihouse SA

- Inwestor **Eco Campus Sopot Sp. z o.o.** nie rozliczył się za przygotowanie części projektu budowlanego twierdzi, że Unihouse nie zakończył wykonania tej części umowy. Unihouse stoi na stanowisku, że inwestor wprowadził zbyt wiele odstępstw od pierwotnej koncepcji i domagał się zapłaty wynagrodzenia w kwocie 246 tys. zł przed wprowadzeniem kolejnych poprawek. Sprawa dotyczy budowy Akademików w Sopotcie. Pozew został złożony na początku czerwca 2020 r. Sąd zdecydował o korespondencyjnym wysłuchaniu świadków i wystął pytania do świadków. Na rozprawie 9 czerwca 2021 r. zostali przesłuchani świadkowie ze strony Unihouse. Na kolejnej rozprawie 4 sierpnia 2021 r. zostali przesłuchani kolejni świadkowie. Obecnie oczekujemy na stanowisko Sądu w sprawie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego.

Sprawy przeciwko GN INVEST UDM Sp. z o. o. S.K.A.

- Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie zostało wszczęte postępowanie z powództwa **nabywcy lokalu mieszkalnego** dotyczący inwestycji Projekt Point House. 18 maja 2017 r. Powód wniósł przeciwko Spółce pozew o zapłatę 40 tys. zł. W dniu 25 maja 2017 r. Spółka wystąpiła z odpowiedzią na pozew, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości. W dniach 16 maja 2018 r. oraz 15 stycznia 2019 r. odbyły się posiedzenia Sądu, na którym strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska. Sąd przesłuchał świadka i stronę powodową oraz dopuścił również dowód z opinii biegłego i odroczył rozprawę bez terminu. Na kolejnej rozprawie 16 grudnia 2021 r. Spółka otrzymała odpis opinii uzupełniającej biegłego. 30 grudnia 2021 r. zostały złożone uwagi do otrzymanej opinii uzupełniającej biegłego.

Sprawa przeciwko Osiedle IDEA Sp. z o. o.

- W dniu 16 grudnia 2021 r. Spółka otrzymała pozew od nabywcy lokalu o zapłatę kwoty 100 tys. zł tytułem zwrotu kosztów usunięcia wady na inwestycji Osiedle Idea Ogrody Radom. 30 grudnia 2021 r. Spółka przesyłała do Sądu Okręgowego w Radomiu odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa w całości.

6.35.2. Gwarancje

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2020
UDZIELONE GWARANCJE	579 301 707,68	441 317 882,93
Na rzecz jednostek powiązanych	30 973 617,91	10 560 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	548 328 089,77	430 757 882,93
OTRZYMANE GWARANCJE	176 100 021,99	52 526 641,58
Od pozostałych jednostek	176 100 021,99	52 526 641,58

W 2021 r. udzielono gwarancji na kwotę 309 731 221,81 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 142 057 340,03 zł.

6.36. Wpływ epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność GRUPY UNIBEP

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

Rok 2021 był kolejnym okresem pandemii koronawirusa COVID-19, która od samego początku wymusiła na firmach budowlanych rewizję dotychczasowych planów i strategii. Ostatecznie w czasie pandemii branża budowlana zaliczała się do nielicznych sektorów, które charakteryzowały się odpornością na kryzys. Nie zrealizowało się wiele „czarnych scenariuszy” mówiących o braku dostępności materiałów i pracowników, konieczności przerywania realizowanych kontraktów czy nierozpoczynaniu nowych inwestycji. W minionym okresie spółki z Grupy Unibep nie odnotowały poważniejszych turbulencji w tym zakresie. Odczuwalne były okresowe zaktócenia w dostawach materiałów, wprowadzone przez Norwegię ograniczenia w zakresie przemieszczania się osób czy też istotnie wolniejsze niż w poprzednich latach wydawanie niezbędnych zezwoleń przez organy administracji publicznej. W związku z przerwami łańcuchami dostaw oraz gwałtownie rosnącymi cenami materiałów efektywność i marżowość kontraktów była pod słabym nadzorem, a utrzymanie oczekiwanych marż wymagała znacznej efektywności ze strony kadry zarządzającej.

Aktualne kierunki rozwoju Grupy Unibep i perspektywa czasowa ich realizacji w znacznym stopniu uwzględnia sytuację związaną ze stanem zagrożenia epidemiologicznego na terenie naszego kraju. Podjęte i podejmowane działania zmierzają w kierunku elastycznego podejścia do dostosowania swoich działań do szans oraz ograniczeń wynikających z sytuacji na rynkach.

Sytuacja w Grupie Unibep nie zmieniła się istotnie względem poprzednich kwartałów roku 2021. Ogólnodostępna informacja o stanie pandemii skłania jednak do działań adekwatnych do sytuacji w kontaktach wewnątrz organizacji jak i z naszymi partnerami handlowymi. Cały czas funkcjonuje powołany w roku 2020 zespół kryzysowy pod przewodnictwem Prezesa Zarządu Unibep SA, który w sposób ciągły monitoruje ryzyka związane z zagrożeniem oraz ich ewentualny wpływ na płynną działalność operacyjną spółki, terminową realizację oraz wzrost kosztów.

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

Nie można wykluczyć przyszłych negatywnych skutków finansowych wywołanych pandemią COVID-19, jednak na dzień dzisiejszy większy negatywny wpływ na rynek w skali mikro i makro mają działania wojenne na Ukrainie. Ewentualne zamknięcie granic może ograniczyć import z innych krajów Europy i świata. W konsekwencji może to ograniczyć zdolność Grupy Unibep do realizacji zobowiązań kontraktowych, zwłaszcza poza granicami Polski.

Odczuwalne w poprzednich okresach wprowadzanie przez Norwegię ograniczeń w zakresie przemieszczania się osób miało wpływ na wyższe niż w poprzednich okresach koszty utrzymania pracowników w tym kraju. Nie można wykluczyć, że w przyszłych okresach rozwój sytuacji spowodować może kolejne ograniczenia które mogłyby skutkować mniejszymi zasobami ludzkimi dostępnymi zarówno dla Grupy jak i jej podwykonawców zatrudniających pracowników pochodzących z zagranicy.

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

Zamierzenia rozwojowe w ramach Spółki także uwzględniają bieżącą sytuację rynkową. Dotychczasowa analiza pozwala stwierdzić, iż w związku z obecną sytuacją epidemiczną Zarząd nie widzi ryzyka zagrożenia kontynuacji działalności we wszystkich obszarach Grupy jednak w zależności od jej dalszego rozwoju nie można wykluczyć ograniczenia przychodów względem oczekiwanych w niektórych obszarach działalności. Nie wykluczamy, że sytuacja wywołana kolejną falą pandemii może czasowo ograniczyć wydatki inwestycyjne zamawiających.

Od początku pandemii Grupa zakładała, że dywersyfikacja działalności może ograniczyć w przyszłości ewentualne negatywne skutki ekonomiczne związane ze stanem pandemii. Zakładany w kolejnych latach rozwój budownictwa energetyczno-przemysłowego jest jedną z odpowiedzi na ryzyko ograniczenia aktywności spowodowanej pandemią.

Ograniczenia w transporcie i przemieszczaniu się nie stanowiły na rynku polskim w roku 2021 takiego ograniczenia, jak w okresie wcześniejszym. W ocenie Zarządu nie będą też miały istotnego wpływu na wyniki roku 2022 oraz okresów kolejnych dla działalności realizowanej w Polsce.

Ograniczeniem w funkcjonowaniu naszych biznesów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem było spowolnienie pracy organów administracji rządowej, samorządowej oraz nadzoru ze strony zamawiających w związku z wykonywaniem pracy zdalnie. Zauważamy aktualnie łagodzenie podejścia administracji w tym temacie, co może tylko poprawić sprawność operacyjną naszych biznesów.

W roku 2021 dostrzegalne były czasowe ograniczenia sprawności organizacyjnej back office wewnątrz Grupy co związane było z okresowo większą zachorowalnością oraz wprowadzoną w związku z tym pracą zdalną niektórych pracowników. Sytuacja pandemiczna wykreowała przy okazji nowe kanały komunikacji i rozwój systemów elektronicznych. Praca zdalna nie wpłynęła jednak istotnie na realizację celów biznesowych Grupy w ramach poszczególnych segmentów działalności.

Ciągłemu monitoringowi podlega nasza sytuacja płynnościowa. Nie spodziewamy się istotnych potencjalnych turbulencji płatniczych na realizowanych kontraktach i ich wpływu na naszą płynność. Tak jak w poprzednich okresach, każdy realizowany w tej chwili kontrakt w budownictwie kubaturowym, modułowym i infrastrukturalnym ma zapewnione finansowanie. Nasza grupa developerska swoją działalność prowadzi w modelu spółek celowych, co oznacza że, co do zasady, dla każdego nowego projektu, przed jego uruchomieniem zapewnia jego finansowanie. Mamy uporządkowaną sytuację kredytową.

Grupa Unibep równocześnie realizuje wszystkie decyzje i zalecenia władz oraz na bieżąco monitoruje sytuację, a przy podejmowaniu decyzji kieruje się troską o zdrowie pracowników oraz dbałością o długoterminową wartość Grupy Unibep.

Powyższa ocena została dokonana zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Unibep S.A. Skala skutków pandemii COVID-19 i ich wpływu na działalność Grupy Unibep w roku 2021 była ograniczona, jednak dalszy jej wpływ na działalność spółek Grupy uzależniony jest od czynników, które pozostają poza kontrolą Grupy Unibep i podlegają dynamicznym zmianom. W związku z powyższym, nie jest możliwe jednoznaczne określenie, jaki wpływ będzie miała pandemia COVID-19 na dalszą działalność, parametry, prognozy oraz sytuację finansową Grupy Unibep. Doświadczenia Grupy Unibep zdobyte w okresie 2020-2021 w związku z wybuchem pandemii pozwalają stwierdzić, że w obliczu dzisiejszych zmiennych, nie widzimy ryzyka kontynuacji działalności.

Nie można na 100% wykluczyć dodatkowych nadzwyczajnych przypadków negatywnych dla Emitenta i całej branży i następstw z tym związanych. Niemniej zjawiska tego typu są na bieżąco monitorowane, a działania podejmowane wewnątrz Grupy mają minimalizować ich ewentualne skutki w przypadku, jeśli wystąpią.

6.37. 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 SA 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.

W dniu 2 marca 2022 r. na mocy aneksu nr 4 została dokonana zmiana umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. (z późn. zm.) („Umowa Inwestycyjna”) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, na mocy których została przejęta przez Spółkę Unidevelopment SA wyłączna kontrola nad spółkami Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Sky”).

W związku z powyższym w tym dniu zostały dokonane również następujące czynności:

- zmiana umów spółek Ursa Park i Ursa Sky – dotycząca wyłączenia decyzji w zakresie przyjmowania budżetów i harmonogramów rzeczowo-finansowych projektów ze spraw przekraczających zwykły zarząd spółką, tj. wymagających zgody komandytariuszy,
- zmiana umowy spółki Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Smart City”) – dotycząca m.in. zmiany zasad reprezentacji spółki Smart City oraz powoływania zarządu, jak również zakresu spraw stanowiących sprawę przekraczającą zwykły zarząd spółką i podejmowania decyzji co do prowadzenia spraw spółki – oraz odwołanie Pani Iwony Makarewicz ze składu zarządu Smart City,
- powołanie wskazanego przez Unidevelopment prokurenta samoistnego w spółce Ursa Park i Ursa Sky.

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

Zdarzeniem mającym wpływ na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej 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. Grupa jest w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi i monitoruje wpływ konfliktu na realizację umów, których podmioty z Grupy są 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 Grupy Unibep. Jednakże wojna w Ukrainie stanowi olbrzymie wyzwanie dla branży budowlanej. Wielu prywatnych inwestorów wstrzymało się z decyzjami i czeka na rozwój sytuacji. Pozytywnym 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.

Grupa dostrzega problemy w łańcuchu dostaw spowodowane w/w czynnikami i obserwuje wzrost cen materiałów, ale realizuje kontrakty na bieżąco i bez większych zakłóceń. Grupa 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 Grupy 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 Grupy Unibep, jak i skala tych zjawisk, są trudne do oceny. Jednakże Unibep na bieżąco monitoruje ewentualny wpływ konfliktu na Ukrainie na działalność Grupy, 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.

6.38. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Pracownicy umysłowi	967	857
Pracownicy fizyczni	621	569
Razem	1 588	1 426

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

Jednostka Dominująca oraz następujące spółki zależne: Unidevelopment SA, Osiedle Marywilska sp. z o.o., Coopera Idea Sp. z o.o., Monday Kosmonautów Sp. z o.o. Sp. k., Budrex Sp. z o.o., Unihouse SA zawarły z Deloitte Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 22 umowy na badania i przeglądy sprawozdań finansowych.

Łączne roczne wynagrodzenie za 2021 rok wynosi 594.000 zł plus koszty dodatkowe (w tym w ramach Unibep SA wartość 222.000 zł z tytułu przeprowadzenia badań oraz 97.000 zł z tytułu przeprowadzenia przeglądów). Ponadto wynagrodzenie za rok 2021 w związku z umowami zawartymi z Deloitte AS wyniesie 360 000 NOK plus koszty dodatkowe.

Łączne roczne wynagrodzenie za 2020 rok wynosi 592 000 zł plus koszty dodatkowe (w tym w ramach Unibep SA wartość 240 000 zł z tytułu przeprowadzenia badań oraz 97.000 zł z tytułu przeprowadzenia przeglądów). Ponadto wynagrodzenie za rok 2020 w związku z umowami zawartymi z Deloitte AS wyniosło 360 000 NOK plus koszty dodatkowe.

Współpraca w zakresie usług badania sprawozdania jednostkowego oraz skonsolidowanego Unibep SA odbywa się na podstawie umowy o świadczenie usług rewizji finansowej oraz innych usług atestacyjnych z dnia 26.07.2019 r. Umowa ta przewiduje realizację przez wybrany podmiot czynności badania/przeglądu dla odpowiednio rocznych i półrocznych jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Unibep SA za lata 2019-2021.

Wybór firmy audytorskiej został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółki na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu. Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej spełniała obowiązujące warunki. Rekomendacja została sporządzona zgodnie z „Polityką w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych UNIBEP SA oraz Grupy Kapitałowej UNIBEP”. W dniu 21.01.2019r. Jednostka Dominująca zawarła również z Deloitte AS Dronning Eufemias gate 14, NO-0103 Oslo umowę na badanie sprawozdania finansowego działalności UNIBEP SA na rynku norweskim, zgodnie ze standardami norweskimi, na wartość 370 000 NOK plus koszty dodatkowe. Przedmiotem tej umowy było wykonanie usług w ramach badania sprawozdania finansowego i tym samym świadczenie usług przez wskazany powyżej podmiot z Grupy Deloitte nie wymagało uzyskiwania dodatkowej zgody.

W dniu 21.05.2021 r. Unihouse SA zawarł z Deloitte AS Dronning Eufemias gate 14, NO-0103 Oslo umowę na badanie zgodnie ze standardami norweskimi sprawozdania finansowego działalności Unihouse SA na rynku norweskim. Przedmiotem tej umowy było wykonanie usług w ramach badania sprawozdania finansowego i tym samym świadczenie usług przez wskazany powyżej podmiot z Grupy Deloitte nie wymagało uzyskiwania dodatkowej zgody.

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

Podmioty uprawnione do badania sprawozdań finansowych nie świadczyły w 2021 roku innych usług na rzecz Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej. Natomiast wybrany podmiot przeprowadził badania/przeglądy sprawozdań finansowych Unibep SA za lata 2017-2020.

W Spółce funkcjonuje „Polityka w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych UNIBEP SA oraz Grupy Kapitałowej UNIBEP”, która została opracowana przez Komitet Audytu oraz przyjęta przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały w dniu 06.02.2018 r. W/w polityka określa, że wyboru firmy Audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu, który (poza przypadkiem odnowienia zlecenia badania) przedstawia Radzie Nadzorczej co najmniej dwie propozycje firm audytorskich wraz ze wskazaniem jednej z nich i uzasadnieniem swojego wyboru. Rekomendacja Komitetu Audytu musi być wolna od wpływów strony trzeciej. Do pozostałych założeń polityki należy określenie: kryteriów weryfikacji firm audytorskich, a także czasu trwania współpracy z wybraną firmą audytorską.

Ponadto w dniu 06.02.2018 r. Rada Nadzorcza przyjęła „Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem świadczonych na rzecz UNIBEP SA” Głównym celem tej polityki jest wyeliminowanie zagrożenia braku niezależności w przypadku świadczenia przez biegłych rewidentów, firmy audytorskie lub członków ich sieci niektórych usług innych niż usługi badania ustawowego. W/w polityka przewiduje wskazanie usług zabronionych niebędących czynnościami rewizji finansowej, jak też usług dozwolonych niebędących czynnościami rewizji finansowej, a także określa, że świadczenie dozwolonych usług niebędących czynnościami rewizji finansowej jest możliwe wyłącznie po uprzednim zatwierdzeniu przez Komitet Audytu. Polityka obowiązuje w Spółce oraz w Grupie Kapitałowej Spółki.

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Grupa 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 JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołqbiecki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

Adam Poliński

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska

