

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej) sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

Bielsk Podlaski, 31 sierpnia 2022 roku



SPRAWOZDANIE FINANSOWE I półrocze 2022

GRUPA UNIBEP

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone*
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	4.1	150 054 485,24	141 193 775,94
Wartości niematerialne	4.2	24 275 140,56	24 429 540,70
Nieruchomość inwestycyjna	4.3	74 940 000,00	24 929 600,07
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	4.5	8 529 822,61	7 076 634,04
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	4.4	-	4 707 824,92
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	16 478 639,94	21 125 899,35
Pożyczki udzielone	4.9	76 032 720,29	62 270 500,21
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4.13	410 116,89	168 138,49
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.16	56 200 283,00	45 775 750,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		406 921 208,53	331 677 663,72
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	4.7	543 294 523,46	406 648 382,11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	4.5	411 447 162,25	238 521 888,36
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	20 628 101,47	19 327 127,73
Aktywa kontraktowe	4.17	227 617 332,49	235 451 409,21
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		15 504 541,08	14 410 262,28
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4.13	178 609,51	7 417,97
Pożyczki udzielone	4.9	7 295 600,41	6 309 294,88
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.8	133 847 675,50	271 460 786,84
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 359 813 546,17	1 192 136 569,38
Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 359 813 546,17	1 192 136 569,38
AKTYWA RAZEM		1 766 734 754,70	1 523 814 233,10

*nota nr 4.23

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone*
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	4.10	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		63 893 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	4.10	-543 851,21	-1 290 402,90
Zyski (straty) zatrzymane	4.10	247 671 307,55	239 141 704,24
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		314 528 280,76	303 512 125,76
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		71 994 492,09	68 467 278,85
Kapitał własny ogółem		386 522 772,85	371 979 404,61
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	4.15	11 834 132,98	2 009 299,80
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	4.11	108 384 744,76	100 108 035,48
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	4.12	40 831 445,64	39 812 948,71
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4.13	1 861 136,88	4 659 028,29
Rezerwy długoterminowe	4.14	63 936 326,47	58 545 105,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	44 758 842,05	51 622 922,04
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4.16	7 718 656,00	1 088 051,00
Zobowiązania długoterminowe razem		279 325 284,78	257 845 391,07
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4.15	394 609 238,32	269 506 241,09
Zobowiązania kontraktowe	4.17	270 208 278,29	295 417 277,83
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	55 518 567,05	47 560 900,09
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	4.11	126 982 878,42	59 006 702,24
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	4.12	31 294 553,11	28 166 607,82
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4.13	9 345 286,84	7 318 083,88
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 464 150,00	10 545 600,75
Rezerwy krótkoterminowe	4.14	211 463 745,04	176 468 023,72
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 100 886 697,07	893 989 437,42
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 100 886 697,07	893 989 437,42
Zobowiązania ogółem		1 380 211 981,85	1 151 834 828,49
PASYWA RAZEM		1 766 734 754,70	1 523 814 233,10

*nota nr 4.23

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2021
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	4.20	1 019 364 822,49	693 567 336,31
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		929 633 111,97	649 294 482,66
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		89 731 710,52	44 272 853,65
Koszty sprzedaży	4.19	10 152 153,89	6 198 834,04
Koszty zarządu	4.19	29 395 476,64	24 812 610,33
Pozostałe przychody operacyjne		5 474 523,12	7 973 317,73
Pozostałe koszty operacyjne		5 959 967,58	2 955 368,93
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		49 698 635,53	18 279 358,08
Przychody finansowe		11 237 269,95	2 833 287,17
Koszty finansowe		10 971 516,12	7 663 475,03
Oczekiwane straty kredytowe		3 066 188,28	-45 894,53
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	4.4	1 059 561,85	6 996 443,54
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		47 957 762,93	20 491 508,29
Podatek dochodowy	4.16	9 584 697,41	4 387 145,29
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		38 373 065,52	16 104 363,00
Zysk (strata) netto z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		24 614 920,31	16 539 931,90
udziałom niesprawnym kontroli		13 758 145,21	-435 568,90

Zysk na akcję

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej 0,77 0,52

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej - -

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą 0,77 0,52

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej 0,77 0,52

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej - -

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą 0,77 0,52

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2021
Zysk (strata) netto	38 373 065,52	16 104 363,00
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-73 774,00	6 826 706,20
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-73 774,00	6 826 706,20
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-73 774,00	6 826 706,20
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-14 018,00	1 297 074,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-59 756,00	5 529 632,20
Całkowite dochody ogółem	38 313 309,52	21 633 995,20
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	24 555 164,31	22 069 564,10
udziałom niesprawnym kontroli	13 758 145,21	-435 568,90

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
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
Korekta błęd	-	-	-	-5 033 674,31	-5 033 674,31	-	-5 033 674,31
Stan na 01 STYCZEŃ 2022 r.	3 507 063,40	-1 290 402,90	62 153 761,02	239 141 704,24	303 512 125,76	68 467 278,85	371 979 404,61
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-16 085 317,00	-16 085 317,00	-11 672 060,84	-27 757 377,84
Zwrot wkładów	-	-	-	-	-	-14 938 248,25	-14 938 248,25
Objęcie kontroli	-	-	-	-	-	16 379 377,12	16 379 377,12
Program motywacyjny	-	806 307,69	1 740 000,00	-	2 546 307,69	-	2 546 307,69
Zysk (strata)	-	-	-	24 614 920,31	24 614 920,31	13 758 145,21	38 373 065,52
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-59 756,00	-	-	-59 756,00	-	-59 756,00
Całkowite dochody	-	-59 756,00	-	24 614 920,31	24 555 164,31	13 758 145,21	38 313 309,52
Zmiany w kapitale własnym	-	746 551,69	1 740 000,00	8 529 603,31	11 016 155,00	3 527 213,24	14 543 368,24
Stan na 30 CZERWCA 2022 r.	3 507 063,40	-543 851,21	63 893 761,02	247 671 307,55	314 528 280,76	71 994 492,09	386 522 772,85

Za okres 01.01.2021 - 30.06.2021 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
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
Korekta błęd	-	-	-	-	-	-	-
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
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-9 471 190,20	-9 471 190,20	-	-9 471 190,20
Utrata kontroli	-	-	-	435 531,10	435 531,10	-435 531,10	-
Program motywacyjny	-	747 674,56	-	-	747 674,56	-	747 674,56
Zysk (strata)	-	-	-	16 539 931,90	16 539 931,90	-435 568,90	16 104 363,00
Inne skumulowane całkowite dochody	-	5 529 632,20	-	-	5 529 632,20	-	5 529 632,20
Całkowite dochody	-	5 529 632,20	-	16 539 931,90	22 069 564,10	-435 568,90	21 633 995,20
Zmiany w kapitale własnym	-	6 277 306,76	-	7 504 272,80	13 781 579,56	-871 100,00	12 910 479,56
Stan na 30 CZERWCA 2021 r.	3 507 063,40	-3 841 847,34	62 153 761,02	227 704 973,80	289 523 950,88	54 122 410,55	343 646 361,43

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Przeplwy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	47 957 762,93	20 491 508,29
II. Korekty razem:	-1 62 084 029,84	- 69 041 840,10
1. Amortyzacja	12 462 170,37	10 632 628,76
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	50 125,45	118 472,60
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 247 133,50	3 380 454,40
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 835 446,71	-13 700 548,83
5. Zmiana stanu rezerw	32 371 255,41	-1 066 098,88
6. Zmiana stanu zapasów	-69 348 027,64	-98 392 559,08
7. Zmiana stanu należności	-160 268 325,65	-104 795 533,67
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	17 916 561,84	135 411 081,62
9. Inne korekty	-679 476,41	-629 737,02
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-114 126 266,91	-48 550 331,81
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-22 457 523,79	-18 487 951,34
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-136 583 790,70	-67 038 283,15
Przeplwy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-4 295 076,53	-4 644 656,54
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 499 232,95	2 949 754,30
Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	-	-6 025 000,00
Nabycie aktywów finansowych dot. nieruchomości inwestycyjnej	-46 691 009,68	-
Odsetki otrzymane	158 021,77	299 139,09
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	0,00	53 810 586,42
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-10 704 347,07	-58 521 882,84
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-	-221 600,00
Środki pieniężne z objęcia kontroli	23 868 574,14	-
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-5 551 385,40	1 090 513,54
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-41 715 989,82	-11 263 146,03
Przeplwy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	122 164 522,10	61 144 603,37
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-46 045 065,43	-44 608 532,96
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-14 938 248,25	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-6 678 541,62	-6 399 312,70
Zapłacone odsetki	-8 107 300,49	-2 982 955,88
Wypłacone dywidendy	-5 672 060,83	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	40 723 305,47	7 153 801,83
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-137 576 475,05	-71 147 627,35
Różnice kursowe	-36 636,29	-158 871,20
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-137 613 111,34	-71 306 498,55
Środki pieniężne na początek okresu	271 460 786,84	264 064 942,76
Środki pieniężne na koniec okresu	133 847 675,50	192 758 444,21
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	36 741 062,95	55 388 718,95

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w 2004 roku.

Na dzień 30.06.2022 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment SA, Budrex Sp. z o.o., UNEX Construction Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unihouse SA, Seljedalen AS, Lovsetvegen 4 AS, MP Sp. z o.o., IDEA Sp. z o.o., Nowa IDEA Sp. z o.o., 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., 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., 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k., Coopera IDEA Sp. z o.o., Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k., Assef IDEA Sp. z o.o., UNI1 Sp. z o.o., UNI 3 Sp. z o.o., UNI 4 Sp. z o.o., UNI 5 Sp. z o.o., UNI 6 Sp. z o.o., UNI 7 Sp. z o.o., UNI 2 Sp. z o.o., UNI 8 Sp. z o.o., UNI 9 Sp. z o.o., UNI 10 Sp. z o.o., UNI 11 Sp. z o.o., UNI 12 Sp. z o.o., UNI 13 Sp. z o.o.

Schemat Grupy UNIBEP zamieszczono poniżej.

Zmiany w strukturze Grupy UNIBEP w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione zostały w pkt. 5.1. Sprawozdania Zarządu UNIBEP SA z działalności GRUPY oraz w pkt. 2.4. niniejszego sprawozdania.

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

Podstawowym przedmiotem działalności 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.

OKRES PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 01 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku, a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2021 roku.

Zarówno Unibep SA, jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy wskazane powyżej.

Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:

- 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)

Biegli Rewidenci

Grant Thornton Polska Sp. z o. o. Sp. k.
Ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E
61-131 Poznań

ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ.

Skład akcjonariatu przedstawia poniższa tabela*:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko**	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	550 000,00	15,68
Wojciech Jacek Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Anna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
AVIVA OFE AVIVA SANTANDER	3 418 920	341 892,00	9,75
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free Float	7 352 958	735 295,80	20,97
Akcje własne (1), (2), (3), (4)	2 900 000	290 000,00	8,27%
RAZEM	35 070 634	3 507 063,40	100

*stan wg wiedzy Unibep SA na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

**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., o czym Spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020

(4) 600.000 akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022).

SPÓŁKI POWIĄZANE:

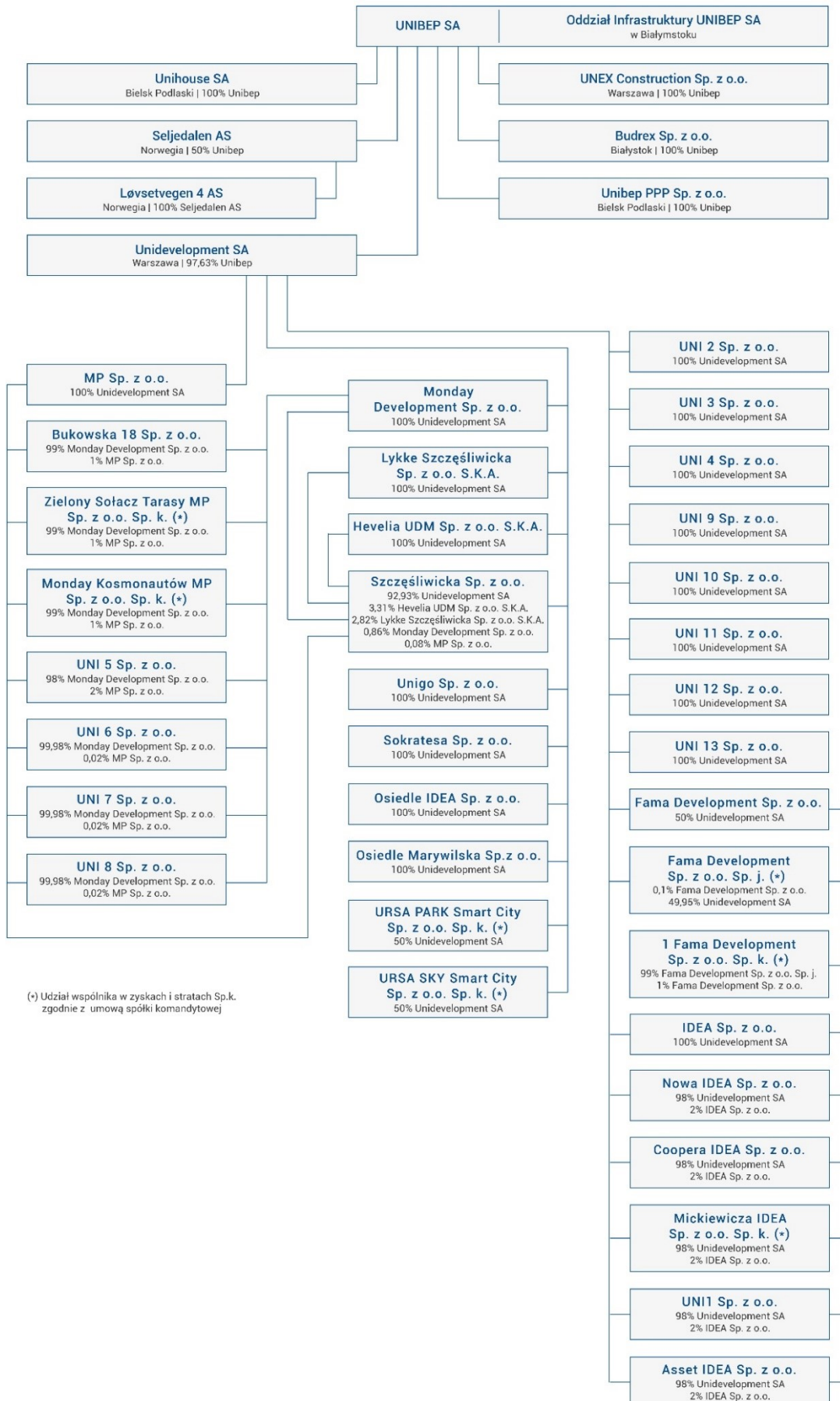
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność 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 Szcześliwica 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%
Szcześliwica Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
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%
Żelony 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 zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%**	0%***
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%**	0%***
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%**	48,82%***
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***	48,82%***
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%***	48,82%***
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
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%
UNI 1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
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 następuję w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuję zwrot wkładów wspólników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie Unibep przypada go 48,82%



(*) Udział wspólnika w zyskach i stratach Sp.k. zgodnie z umową spółki komandytowej

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki Dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Zarząd Spółki Dominującej oświadcza także, że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (tj. Dz. U. z 2018 r, poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku oraz dane porównawcze.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd Spółki Dominującej zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 490 z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie wyboru firmy audytorskiej do dokonania przeglądu i badania sprawozdań finansowych na lata 2022 - 2024. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2022 roku.

Przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, które zostało opublikowane w dniu 7 kwietnia 2022 roku.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2022 rok:

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”, MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”; Roczne poprawki 2018 -2020.

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

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

Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących standardów oraz zmian do innych standardów, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie zasad rachunkowości (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).

Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE:

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe oraz Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe odroczenie daty wejścia w życie (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje Porównawcze (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).

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.

2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane 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.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2021 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2021 rok.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

2.3. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji nie uległy zmianie w stosunku do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP za rok zakończony 31 grudnia 2021.

2.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej UNIBEP

Poniżej prezentujemy istotne zmiany, które nastąpiły w strukturze Grupy w ciągu I półrocza 2022 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania:

1. Wykreślenie spółki Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Monday Małe Grabary sp.k. z Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców - w dniu 4 lutego 2022 r. została wykreślona z KRS spółka Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Monday Małe Grabary sp.k.
2. Przejęcie kontroli nad spółkami Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. i Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. - 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.) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, została przejęta przez spółkę zależną Unidevelopment SA kontrola nad spółkami Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Sky”).

Informacje dotyczące przejęcia kontroli opisane są w pkt. 4.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli.

2.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy.

2.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości lub cykliczności działalności została podana w punkcie 4.2. Sprawozdania Zarządu UNIBEP SA z działalności GRUPY UNIBEP za I półrocze 2022 r.

2.7. Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i kalkulacji wycen dla okresu bieżącego i porównywalnego jakie zastosowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Unibep za rok zakończony 31.12.2021.

2.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej i walutą prezentacji niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej. Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok.

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR (stan na ostatni dzień okresu)

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2022		Stan na dzień 31.12.2021 przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	406 921 208,53	86 937 830,30	331 677 663,72	72 113 246,01
Aktywa obrotowe	1 359 813 546,17	290 521 203,73	1 192 136 569,38	259 193 931,68
Aktywa razem	1 766 734 754,70	377 459 034,03	1 523 814 233,10	331 307 177,69
Kapitał własny	386 522 772,85	82 579 748,93	371 979 404,61	80 875 636,95
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 380 211 981,85	294 879 285,10	1 151 834 828,49	250 431 540,74
Pasywa razem	1 766 734 754,70	377 459 034,03	1 523 814 233,10	331 307 177,69

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2022 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR.

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.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 - 30.06.2022		01.01 - 30.06.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 019 364 822,49	219 562 931,59	693 567 336,31	152 526 243,91
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	929 633 111,97	200 235 447,47	649 294 482,66	142 789 954,84
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	89 731 710,52	19 327 484,12	44 272 853,65	9 736 289,07
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	49 698 635,53	10 704 683,81	18 279 358,08	4 019 915,13
Zysk (strata) brutto	47 957 762,93	10 329 713,94	20 491 508,29	4 506 401,37
Zysk (strata) netto	38 373 065,52	8 265 247,70	16 104 363,00	3 541 599,89
Całkowite dochody ogółem	38 313 309,52	8 252 376,75	21 633 995,20	4 757 652,01

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 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 4,6427 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 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 4,5472 PLN/EUR.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 - 30.06.2022		01.01 - 30.06.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-136 583 790,70	-29 419 042,95	-67 038 283,15	-14 742 761,07
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-41 715 989,82	-8 985 286,54	-11 263 146,03	-2 476 940,98
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	40 723 305,47	8 771 470,37	7 153 801,83	1 573 232,28
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-137 576 475,05	-29 632 859,12	-71 147 627,35	-15 646 469,77
E. Różnice kursowe	-36 636,29	-7 891,16	-158 871,20	-34 938,25
F. Środki pieniężne na początek okresu	271 460 786,84	59 020 912,91	264 064 942,76	57 221 318,97
G. Środki pieniężne na koniec okresu	133 847 675,50	28 596 264,47	192 758 444,21	42 638 126,93

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2022 r. - 30.06.2022 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 4,6427 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2022 roku, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2021 r. - 30.06.2021 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 4,5472 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 30 czerwca 2021 roku, tj. kurs 4,5208 PLN/EUR.

4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4.1. Środki trwałe

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki trwałe własne	93 408 450,36	86 794 007,53
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	56 646 034,88	54 399 768,41
Środki trwałe razem	150 054 485,24	141 193 775,94

Środki trwałe własne

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Grunty	7 746 001,66	7 884 050,12
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	57 438 273,78	57 500 508,31
Urządzenia techniczne i maszyny	14 924 685,08	15 522 478,62
Środki transportu	494 191,78	514 419,33
Inne środki trwałe	2 921 184,45	2 991 687,52
Środki trwałe w budowie	9 884 113,61	2 380 863,63
Środki trwałe własne	93 408 450,36	86 794 007,53

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Grunty	5 690 847,65	5 267 160,51
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	12 913 906,53	13 039 911,75
Urządzenia techniczne i maszyny	12 504 572,54	11 701 257,65
Środki transportu	22 941 850,43	21 640 978,58
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	2 594 857,73	2 750 459,92
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	56 646 034,88	54 399 768,41

Zmiana stanu środków trwałych własnych:

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek 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
Zwiększenia	-	1 843 074,65	1 895 384,84	1 034 595,33	491 857,76	9 923 360,21	15 188 272,79
Zakup	-	711 508,67	808 940,41	68 225,00	460 643,79	9 529 212,29	11 578 530,16
Przyjęcie z inwestycji	-	1 131 565,98	264 722,83	128 746,77	31 213,97	-	1 556 249,55
Przyjęcie z leasingu	-	-	821 721,60	837 623,56	-	-	1 659 345,16
Inne	-	-	-	-	-	394 147,92	394 147,92
Zmniejszenia	94 552,54	669 810,50	1 453 419,12	1 842 705,25	215 198,75	2 420 110,23	6 695 796,39
Sprzedaż	94 552,54	359 634,65	1 143 480,93	1 832 760,97	172 418,35	-	3 602 847,44
Likwidacja	-	310 175,85	309 938,19	9 944,28	42 780,40	-	672 838,72
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	2 272 162,23	2 272 162,23
Inne	-	-	-	-	-	147 948,00	147 948,00
Wartość brutto na koniec okresu	7 956 728,42	79 224 654,57	41 837 170,67	6 259 669,76	9 039 328,82	9 884 113,61	154 201 665,85
Umorzenie na początek okresu	167 230,84	20 550 882,11	25 872 726,33	6 553 360,35	5 770 982,29	-	58 915 181,92
Zwiększenia	43 495,92	1 509 683,37	2 487 757,54	875 254,64	501 646,66	-	5 417 838,13
Amortyzacja bieżąca	43 495,92	1 509 683,37	1 666 644,28	119 780,82	501 646,66	-	3 841 251,05
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	821 113,26	755 473,82	-	-	1 576 587,08
Zmniejszenia	-	274 184,69	1 447 998,28	1 663 137,01	154 484,58	-	3 539 804,56
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	274 184,69	1 447 998,28	1 663 137,01	154 484,58	-	3 539 804,56
Umorzenie na koniec okresu	210 726,76	21 786 380,79	26 912 485,59	5 765 477,98	6 118 144,37	-	60 793 215,49
Wartość netto na początek 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
Wartość netto na koniec okresu	7 746 001,66	57 438 273,78	14 924 685,08	494 191,78	2 921 184,45	9 884 113,61	93 408 450,36

Za okres 01.01.2021 - 30.06.2021 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	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	-	-	2 181 753,43	1 258 141,77	468 842,94	2 727 406,99	6 636 145,13
Zakup	-	-	1 227 663,63	9 821,14	346 172,44	2 727 406,99	4 311 064,20
Przyjęcie z leasingu	-	-	954 089,80	1 248 320,63	122 670,50	-	2 325 080,93
Zmniejszenia	-	27 490,20	7 662 261,77	1 604 622,85	222 763,35	80 410,00	9 597 548,17
Sprzedaż	-	-	6 932 247,05	1 604 622,85	126 787,85	-	8 663 657,75
Likwidacja	-	27 490,20	719 514,72	-	95 975,50	-	842 980,42
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	80 410,00	80 410,00
Inne	-	-	10 500,00	-	-	-	10 500,00
Wartość brutto na koniec okresu	7 436 842,90	78 393 791,39	39 899 549,13	6 158 559,16	8 544 677,41	3 054 193,93	143 487 613,92
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	9 465,90	1 651 140,34	2 831 647,16	1 156 838,26	558 993,74	-	6 208 085,40
Amortyzacja bieżąca	9 465,90	1 651 140,34	1 877 557,36	118 999,47	436 323,24	-	4 093 486,31
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	954 089,80	1 037 838,79	122 670,50	-	2 114 599,09
Zmniejszenia	-	27 490,20	5 408 125,10	1 421 677,63	174 467,86	-	7 031 760,79
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	27 490,20	5 408 125,10	1 421 677,63	174 467,86	-	7 031 760,79
Umorzenie na koniec okresu	157 764,94	19 295 312,74	24 941 767,17	5 624 473,23	5 547 687,15	-	55 567 005,23
Wartość netto na początek okresu	7 288 543,86	60 749 618,99	17 861 812,36	615 727,64	3 135 436,55	407 196,94	86 794 007,53
Wartość netto na koniec okresu	7 279 077,96	59 098 478,65	14 957 781,96	534 085,93	2 996 990,26	3 054 193,93	87 920 608,69

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 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	16 254 685,22	21 117 704,15	32 506 382,58	5 802 282,82	83 430 558,65
Zwiększenia	596 355,74	967 594,20	3 773 081,23	4 650 932,90	342 599,80	10 330 563,87
Zawarcie i zmiana umów	483 007,74	967 594,20	3 773 081,23	4 650 932,90	342 599,80	10 217 215,87
Inne	113 348,00	-	-	-	-	113 348,00
Zmniejszenia	71 018,72	261 461,93	821 721,60	1 673 427,87	-	2 827 630,12
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	261 461,93	821 721,60	1 673 427,87	-	2 756 611,40
Inne	71 018,72	-	-	-	-	71 018,72
Wartość brutto na koniec okresu	8 274 840,90	16 960 817,49	24 069 063,78	35 483 887,61	6 144 882,62	90 933 492,40
Umorzenie na początek 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
Zwiększenia	104 983,72	842 440,42	2 969 158,00	3 285 941,74	498 201,99	7 700 725,87
Amortyzacja bieżąca	104 983,72	842 440,42	2 969 158,00	3 285 941,74	498 201,99	7 700 725,87
Zmniejszenia	3 333,84	10 302,93	821 113,26	1 609 308,56	-	2 444 058,59
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	3 333,84	10 302,93	821 113,26	1 609 308,56	-	2 444 058,59
Umorzenia na koniec okresu	2 583 993,25	4 046 910,96	11 564 491,24	12 542 037,18	3 550 024,89	34 287 457,52
Wartość netto na początek 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
Wartość netto na koniec okresu	5 690 847,65	12 913 906,53	12 504 572,54	22 941 850,43	2 594 857,73	56 646 034,88

Za okres 01.01.2021 - 30.06.2021 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	-	2 189 179,00	7 995 146,95	8 793 132,65	235 217,44	19 212 676,04
Zawarcie i zmiana umów	-	2 074 773,25	7 995 146,95	8 793 132,65	235 217,44	19 098 270,29
Inne	-	114 405,75	-	-	-	114 405,75
Zmniejszenia	-	-	1 554 577,80	1 830 979,83	122 670,50	3 508 228,13
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	600 488,00	955 251,58	122 670,50	1 678 410,08
Inne	-	-	954 089,80	875 728,25	-	1 829 818,05
Wartość brutto na koniec okresu	7 749 503,88	15 199 675,56	22 044 645,07	27 436 522,40	5 818 101,52	78 248 448,43
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	157 164,18	547 925,90	2 353 449,90	2 252 304,91	617 790,68	5 928 635,57
Amortyzacja bieżąca	157 164,18	547 925,90	2 353 449,90	2 252 304,91	617 790,68	5 928 635,57
Zmniejszenia	-	-	1 506 151,28	1 701 457,65	122 670,50	3 330 279,43
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	-	1 506 151,28	1 701 457,65	122 670,50	3 330 279,43
Umorzenia na koniec okresu	2 326 987,46	2 495 646,46	8 792 907,05	10 549 683,07	2 628 775,40	26 793 999,44
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	5 422 516,42	12 704 029,10	13 251 738,02	16 886 839,33	3 189 326,12	51 454 448,99

Na dzień 30.06.2022 r. na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 110 227 000 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek, akredytyw i gwarancji bankowych do wysokości 63 500 000 zł.

Na dzień 30.06.2022 r. wykorzystanie kredytu i pożyczek wyniosło 20 908 424,11 zł., gwarancji bankowych 1 360 949 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 46 409 682,98 zł.

Na dzień 31.12.2021 r. na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na wartość 110 227 000 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 kredytu i pożyczek wyniosło 6 384 000zł, gwarancji bankowych 9 460 151 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 47 118 622,75 zł.

4.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Koszty zakończonych prac rozwojowych	4 143 503,42	4 253 597,28
Wartość firmy	15 185 543,41	15 390 373,20
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	3 580 176,33	3 380 617,67
oprogramowanie komputerowe	2 042 648,82	2 267 419,76
inne wartości niematerialne w tym licencje	1 537 527,51	1 113 197,91
Wartości niematerialne w budowie	1 365 917,40	1 404 952,55
Wartości niematerialne	24 275 140,56	24 429 540,70

Zmiana stanu wartości niematerialnych:**Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 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	6 531 076,19	2 625 731,16	1 404 952,55	31 005 520,36
Zwiększenia	8 100,00	-	296 436,93	455 978,19	247 368,12	1 007 883,24
Zakup	8 100,00	-	67 655,00	438 263,31	247 368,12	761 386,43
Przyjęcie z inwestycji	-	-	228 781,93	17 714,88	-	246 496,81
Zmniejszenia	-	204 829,79	-	-	286 403,27	491 233,06
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	246 496,81	246 496,81
Inne korekty	-	204 829,79	-	-	39 906,46	244 736,25
Wartość brutto na koniec okresu	5 061 487,26	15 185 543,41	6 827 513,12	3 081 709,35	1 365 917,40	31 522 170,54
Umorzenie na początek okresu	799 789,98	-	4 263 656,43	1 251 720,49	-	6 315 166,90
Zwiększenia	118 193,86	-	521 207,87	292 461,35	-	931 863,08
Amortyzacja bieżąca	118 193,86	-	510 240,04	292 461,35	-	920 895,25
Inne	-	-	10 967,83	-	-	10 967,83
Umorzenie na koniec okresu	917 983,84	-	4 784 864,30	1 544 181,84	-	7 247 029,98
Wartość netto na początek okresu	4 253 597,28	15 390 373,20	2 267 419,76	1 374 010,67	1 404 952,55	24 690 353,46
Wartość netto na koniec okresu	4 143 503,42	15 185 543,41	2 042 648,82	1 537 527,51	1 365 917,40	24 275 140,56

Za okres 01.01.2021 - 30.06.2021 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	-	-	100 381,27	215 000,00	25 003,74	340 385,01
Zakup	-	-	100 381,27	-	25 003,74	125 385,01
Przyjęcie z inwestycji	-	-	-	215 000,00	-	215 000,00
Zmniejszenia	-	-	134 701,07	-	134 590,00	269 291,07
Likwidacja	-	-	134 701,07	-	-	134 701,07
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	134 590,00	134 590,00
Wartość brutto na koniec okresu	5 053 387,26	15 390 373,20	5 910 284,37	2 268 831,16	1 098 290,04	29 721 166,03
Umorzenie na początek okresu	563 479,13	-	3 644 609,10	875 897,71	-	5 083 985,94
Zwiększenia	118 155,42	-	366 232,76	139 633,68	-	624 021,86
Amortyzacja bieżąca	118 155,42	-	366 232,76	139 633,68	-	624 021,86
Zmniejszenia	-	-	134 467,71	-	-	134 467,71
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	134 467,71	-	-	134 467,71
Umorzenie na koniec okresu	681 634,55	-	3 876 374,15	1 015 531,39	-	5 573 540,09
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	4 371 752,71	15 390 373,20	2 033 910,22	1 253 299,77	1 098 290,04	24 147 625,94

4.3. Nieruchomość inwestycyjna

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 30.06.2022 r. 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.

W dniu 30.05.2022 spółka UNI3 sp. z o.o. zakupiła nieruchomość z przeznaczeniem najmu.

Nieruchomością tą jest Hotel Felix położony w Warszawie przy ul. Omulewskiej. Budynek jest wdzierżawiony i z tego tytułu spółka UNI 3 uzyskuje przychody.

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	24 929 600,07	3 903 062,25
Zwiększenia	50 826 812,84	21 026 537,82
przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej	-	5 626 594,61
przeszacowanie do wartości godziwej	2 456 308,00	15 399 943,21
zakup nieruchomości inwestycyjnej	48 370 504,84	-
Zmniejszenia	816 412,91	-
przeszacowanie do wartości godziwej	816 412,91	-
Bilans zamknięcia	74 940 000,00	24 929 600,07

Do wyceny nieruchomości inwestycyjnej zastosowano model wartości godziwej.

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

4.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Stan na początek okresu	4 707 824,92	11 221 015,49
Zwiększenia	1 295 532,95	8 211 487,95
Udział w zyskach	1 177 547,40	8 211 487,95
Spółki wyceniane metodą praw własności – zmiana prezentacji	117 985,55	-
Zmniejszenia	6 003 357,87	8 568 689,76
Udział w stratach	117 985,55	1 215 044,41
Zmiana charakteru powiązania na spółki zależne	5 885 372,32	-
Zwrócone wkłady	-	7 353 645,35
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	10 863 813,68

Wykaz podmiotów spółk kontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 30 czerwca 2022 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30.06.2022	30.06.2021
Seljedalen AS	Jednostka spółk kontrolowana	Trondheim/Norwegia	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka spółk kontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50%	50%
URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	-	48,82%*)
URSA SKY Smart City Sp z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	-	48,82%*)

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

Na 30.06.2022 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 7 689 100,00 zł, a na dzień 30.06.2021 r. wynosiły 17 240 584,52 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczyły wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Udział w zyskach	1 177 547,40	8 211 487,95
Udział w stratach	117 985,55	1 215 044,41
Ogółem	1 059 561,85	6 996 443,54

4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 529 822,61	7 076 634,04
Ubezpieczenia	7 046 130,60	5 845 430,02
Pozostałe	1 483 692,01	1 231 204,02
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	8 529 822,61	7 076 634,04

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	402 149 590,25	232 733 676,02
Należności z tytułu dostaw i usług	294 784 160,02	150 711 617,52
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	49 510 044,10	32 948 227,04
Inne należności niefinansowe	23 775 692,21	14 880 154,93
Inne należności finansowe	2 050 868,27	2 047 119,26
Zaliczki udzielone na dostawy:	32 028 825,65	32 146 557,27
na zakup towarów, materiałów i usług	32 028 825,65	32 146 557,27
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 297 572,00	5 788 212,34
Ubezpieczenia	4 905 005,19	3 645 292,89
Pozostałe	4 392 566,81	2 142 919,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	411 447 162,25	238 521 888,36
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	46 589 455,51	47 222 638,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	458 036 617,76	285 744 526,86

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

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
do 1 miesiąca	138 368 364,61	83 867 661,50
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	87 069 209,58	29 542 438,64
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	9 193,00	6 275 913,57
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 283,75	-
należności przeterminowane	69 335 109,08	31 025 603,81
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	294 784 160,02	150 711 617,52

Należności z tytułu dostaw i usług z reguły nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30- lub 90-dniowy termin płatności. Na 30 czerwca 2022 roku Grupa oszacowała oczekiwane ryzyko kredytowe na wartość 46 589 455,51 zł.

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

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
do 1 miesiąca	34 581 042,19	12 612 960,88
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	16 022 135,54	990 961,16
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 966 880,45	1 493 932,52
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 051 539,07	5 417 532,77
powyżej 1 roku	11 713 511,83	10 510 216,48
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	69 335 109,08	31 025 603,81

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
Należności krótkoterminowe	411 447 162,25	238 521 888,36
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	1 497 986,41	2 912 135,01
od pozostałych jednostek	409 949 175,84	235 609 753,35
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	46 589 455,51	47 222 638,50
Należności krótkoterminowe brutto	458 036 617,76	285 744 526,86

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oszacowanego oczekiwanego ryzyka kredytowego. Na dzień bilansowy 30.06.2022 r. wystąpiły należności od jednego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem. Na dzień 31.12.2021 r. takie należności nie wystąpiły.

4.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2021
Stan na początek 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
Zwiększenia	3 836 239,82	742 823,93
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 825 732,19	516 274,45
Kaucje z tytułu umów o budowę	888 971,17	151 841,91
Aktywa kontraktowe	24 773,46	54 429,57
Pożyczki udzielone	96 763,00	20 278,00
Zmniejszenia	3 497 472,55	788 718,46
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 458 915,18	776 950,77
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,17	2 343,25
Aktywa kontraktowe	38 557,20	8 600,44
Pożyczki udzielone	-	824,00
Stan na koniec okresu	55 995 790,70	53 499 571,56
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	46 589 455,51	46 687 927,36
Kaucje z tytułu umów o budowę	2 268 581,65	1 437 718,97
Aktywa kontraktowe	87 872,12	81 784,81
Pożyczki udzielone	7 049 881,42	5 292 140,42

ODPISY AKTUALIZUJACE

	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2021
Stan na początek 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
Udziały wyceniane metodą praw własności	6 534 855,64	-
Zwiększenia	1 650 000,00	1 345 567,10
Zapasy	1 650 000,00	1 345 567,10
Zmniejszenia	6 664 855,64	160 263,18
Zapasy	130 000,00	160 263,18
Udziały wyceniane metodą praw własności	6 534 855,64	-
Stan na koniec okresu	14 438 959,45	13 704 041,45
Zapasy	13 542 797,39	12 807 879,39
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06

4.7. Zapasy

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Materiały	56 113 352,53	37 788 079,01
Produkty gotowe	62 078 548,52	73 735 236,53
Półprodukty i produkty w toku	387 686 186,33	253 723 607,44
Towary	35 912 241,47	37 873 966,61
Prawo do użytkowania aktywów	15 046 992,00	15 550 289,91
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	556 837 320,85	418 671 179,50
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	13 542 797,39	12 022 797,39
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	543 294 523,46	406 648 382,11

Wartość zapasów na dzień 30.06.2022 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 53 611 820,52 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło 150% kwoty kredytu. Na dzień 30.06.2022 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 2 010 765,70 zł.

Do dnia 30.06.2022 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 10 080,9 tys. zł., zaś w roku 2021 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 10 909,6 tys. zł. Stopa kapitalizacji wynosiła 3%.

W okresie 01.01.2022 - 30.06.2022 r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 138 466,3 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów. W roku 2021 była to wartość 135 405,7 tys. zł.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 30.06.2022 wyniosła 224 971 tys. zł natomiast na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 226 101 tys. zł.

Na dzień objęcia kontroli nad Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp. k. („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp. k. („Ursa Sky”) Spółki te wykazały następujące stany zapasów:

- półprodukty i produkty w toku	59 797 813,51
- produkty gotowe	7 208 757,59

4.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 30.06.2021
Środki pieniężne w banku i kasie	133 847 675,50	192 758 444,21
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-77 881,33	-73 190,82
RAZEM	133 769 794,17	192 685 253,39

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 z mechanizmem podzielonej płatności (split payment).

4.9. Pożyczki udzielone

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	3 216 401,35 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-10-27	17 031 839,93 zł	2024-12-31	17 790 314,65 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-12-10	2 999 535,00 zł	2022-12-31	3 191 849,07 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-10-09	463 189,00 zł	2023-12-31	516 486,51 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-02-22	55 251 231,18 zł	2024-09-30	57 725 919,12 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-04-02	853 600,81 zł	2022-12-31	887 350,00 zł
RAZEM				83 328 320,70 zł

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 7 049 881,42 zł.

4.10. Kapitały

Struktura Kapitału Zakładowego

Na dzień 30 czerwca 2022 r. kapitał zakładowy Spółki Dominującej wynosił 3 507 063,40 zł i dzielił się na 35 070 634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

- 27 227 184 akcji na okaziciela serii A,
- 6 700 000 akcji na okaziciela serii B,
- 1 048 950 akcji na okaziciela serii C,
- 94 500 akcji na okaziciela serii D.

Struktura własnościowa kapitału własnego przedstawiona została w punkcie 1.1. Informacje o Grupie i jej działalności.

Wszystkie akcje Spółki Dominującej są zdematerializowane i, z wyjątkiem akcji własnych skupionych przez Spółkę, są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Na poczet kapitału Spółki Dominującej nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 30.06.2022 i 31.12.2021 jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

Kapitał zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej na dzień 30.06.2022 wynosi 63 893 761,02 zł i w stosunku do wartości prezentowanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 wzrósł o 1 740 000,00 zł w związku z nabyciem akcji przez uczestników Programu Motywacyjnego.

Pozostałe kapitały rezerwowe

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-3 079,00	-3 079,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	-5 706 283,30	-5 646 527,30
Aktualizacja środków trwałych	1 077 203,40	1 077 203,40
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	4 088 307,69	3 282 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	-543 851,21	-1 290 402,90

Zyski zatrzymane

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	206 477 626,92	205 586 214,76
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	5 017 512,75	-6 195 454,14
Zysk (strata) bieżący netto	24 614 920,31	28 189 696,05
Zyski (straty) zatrzymane	247 671 307,55	239 141 704,24
Wartość księgową	314 528 280,76	303 512 125,76
Liczba akcji	32 170 634,00	31 570 634,00
Wartość księgową na jedną akcję	9,78	9,61

4.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	108 384 744,76	100 108 035,48
Zobowiązania z tytułu kredytów	11 026 384,55	2 010 765,70
Zobowiązania z tytułu pożyczek	884 100,39	1 800 165,17
Zobowiązania z tytułu obligacji	96 474 259,82	96 297 104,61
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	126 982 878,42	59 006 702,24
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	29 165 245,24	8 388 075,57
Zobowiązania z tytułu kredytów	92 077 545,89	24 795 976,46
Zobowiązania z tytułu pożyczek	1 853 700,35	1 847 528,46
Zobowiązania z tytułu obligacji	3 886 386,94	23 975 121,75
Razem	235 367 623,18	159 114 737,72

4.12. Zobowiązania z tytułu leasingu

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	40 831 445,64	39 812 948,71
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	31 294 553,11	28 166 607,82
Razem	72 125 998,75	67 979 556,53

4.13. Pochodne instrumenty finansowe

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	410 116,89	168 138,49
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	410 116,89	168 138,49
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	178 609,51	7 414,97
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	178 609,51	7 414,97
Razem	588 726,40	175 553,46

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	1 861 136,88	4 659 028,29
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	1 861 136,88	4 659 028,29
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	9 345 286,84	7 318 083,88
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	9 345 286,84	7 318 083,88
Razem	11 206 423,72	11 977 112,17

4.14. Rezerwy

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 30.06.2021
Odprawy emerytalne	3 312 263,00	4 328 505,81
wartość bieżąca na dzień bilansowy	3 312 263,00	4 328 505,81
Odprawy rentowe	293 920,75	318 888,52
wartość bieżąca na dzień bilansowy	293 920,75	318 888,52
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 606 183,75	4 647 394,33
część długoterminowa	3 334 777,50	4 378 039,31
część krótkoterminowa	271 406,25	269 355,02

	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2021
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK 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	-
Zwiększenia	12 137 752,31	4 425 206,67
Naprawy gwarancyjne	12 137 752,31	4 425 206,67
Rozwiązanie	6 771 532,09	2 390 683,20
Naprawy gwarancyjne	40 000,00	-
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	6 731 532,09	2 390 683,20
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	60 601 548,97	38 252 010,60
Naprawy gwarancyjne	50 370 085,98	38 252 010,60
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	-

	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2021
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	176 154 964,72	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 starty w kontraktach długoterminowych	2 171 030,95	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
Zwiększenia	541 712 812,75	433 937 009,64
Spółki wyceniane metodą praw własności	1 117 985,55	-
Świadczenia pracownicze	20 399 563,21	9 481 272,07
Naprawy gwarancyjne	7 946 630,30	3 146 300,52
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 667 109,52	154 891,78
Koszty podwykonawców	505 465 348,04	420 399 652,62
Sprawy sporne	1 996 118,00	-
Koszty pozostałe	3 120 058,13	754 892,65
Wykorzystanie	506 675 438,68	437 217 832,22
Świadczenia pracownicze	19 024 330,41	16 247 593,38
Naprawy gwarancyjne	3 526 772,81	3 161 141,87
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	2 669 268,19	964 649,94
Koszty podwykonawców	479 041 719,10	415 164 312,38
Sprawy sporne	92 731,00	-
Koszty pozostałe	2 320 617,17	1 680 134,65
Inne zmniejszenia	-	13 000,00
Sprawy sporne	-	13 000,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	211 192 338,79	145 876 955,25
Spółki wyceniane metodą praw własności	1 117 985,55	-
Świadczenia pracownicze	31 020 633,66	19 113 588,39
Naprawy gwarancyjne	9 247 119,67	6 252 939,72
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 168 872,28	115 869,86
Koszty podwykonawców	161 554 552,77	118 336 358,87
Sprawy sporne	4 685 919,00	905 042,00
Koszty pozostałe	2 397 255,86	1 153 156,41

Na dzień objęcia kontroli nad Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Sky”) Spółki te wykazywały następujące rezerwy na łączną kwotę 6 417 701,08 zł.:

- naprawy gwarancyjne	60 500,00
- koszty podwykonawców	5 100 035,36
- sprawy sporne	536 118,00
- koszty pozostałe	721 047,72

4.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 790 000,00	-
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	2 044 132,98	2 009 299,80
Otrzymane dotacje	2 020 531,56	1 974 805,38
Pozostałe	23 601,42	34 494,42
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	11 834 132,98	2 009 299,80

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Z tytułu dostaw i usług	303 642 736,97	237 691 553,51
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	19 538 439,15	17 682 094,57
Z tytułu wynagrodzeń	5 812 540,06	2 972 385,02
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne	47 460 950,67	9 646 203,59
Fundusze specjalne	16 852,66	15 450,16
Pozostałe zobowiązania	17 596 380,01	1 364 715,60
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	394 469 899,52	269 372 402,45
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	139 338,80	133 838,64
Pozostałe	21 786,00	21 786,00
Otrzymane dotacje	117 552,80	112 052,64
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	394 609 238,32	269 506 241,09

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

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
do 1 miesiąca	174 692 078,34	143 162 890,52
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	45 882 476,29	43 029 159,80
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	585 786,50	1 057 465,24
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	118 080,00	216 029,03
powyżej 1 roku	132 116,85	252 444,90
zobowiązania przeterminowane	82 232 198,99	49 973 564,02
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	303 642 736,97	237 691 553,51

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
do 1 miesiąca	75 437 953,55	44 376 400,79
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 822 997,28	3 868 720,00
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	142 726,58	541 144,38
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	38 045,63	301 317,31
powyżej 1 roku	790 475,95	885 981,54
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	82 232 198,99	49 973 564,02

4.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19% dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Razem
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	9 375 418,00	1 862 138,00	-	11 237 556,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 571 305,00	1 448 783,00	-	8 020 088,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	23 681 329,00	10 939 271,00	-	34 620 600,00
Rezerwa na zobowiązania	408 113,00	-14 563,00	-	393 550,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 166 662,00	2 471 761,00	-	4 638 423,00
Kontrakty - rezerwa na straty	412 496,00	-190 410,00	-	222 086,00
Produkcja niezakończona podatkowo	29 117 179,00	-7 482 741,00	-	21 634 438,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	671 234,00	-84 954,00	-	586 280,00
Nieopłacone odsetki	11 540,00	3 629,00	-	15 169,00
Dyskonto należności	196 226,00	375 196,00	-	571 422,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	10 164 035,00	-5 731 288,00	-	4 432 747,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 003 998,00	8 251 664,00	-	17 255 662,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 412 005,00	55 630,00	-	1 467 635,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	72 023,00	-13 929,00	-	58 094,00
Pozostałe tytuły	521 411,00	322 867,00	-	844 278,00
Strata podatkowa	7 174 936,00	-1 651 485,00	-	5 523 451,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	136 242,00	-	-	136 242,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	1 324 493,00	-	14 018,00	1 338 511,00
Ogółem	102 609 489,00	10 561 569,00	14 018,00	113 185 076,00

Na dzień objęcia kontroli nad Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp. k. („Ursa Park”), oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp. k. („Ursa Sky”) Spółki te wykazały aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 658 775,00 zł.

Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r. przekształcone

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Razem
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	236 626,00	-	412 496,00
Produkcja niezakończona podatkowo	9 242 267,00	19 874 912,00	-	29 117 179,00
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	-	-	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	4 185 194,00	-	7 174 936,00
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	34 552 886,00	-1 168 008,00	102 609 489,00

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Razem
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	44 735 769,00	-1 488 474,00	43 247 295,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	96 594,00	-184 557,00	-87 963,00
Dyskonto zobowiązań	2 844 421,00	1 583 129,00	4 427 550,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 492 346,00	38 607,00	2 530 953,00
Odsetki nieotrzymane	693 982,00	3 254,00	697 236,00
Dodatknie niezrealizowane różnice kursowe	398 420,00	2 344,00	400 764,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	-	6 302 704,00	6 302 704,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	35 956,00	506 548,00	542 504,00
Wycena instrumentów pochodnych	494 203,00	294 581,00	788 784,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 994 579,00	-276 477,00	5 718 102,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	135 520,00	-	135 520,00
Ogółem	57 921 790,00	6 781 659,00	64 703 449,00

Na dzień objęcia kontroli nad „Ursa Park”, oraz „Ursa Sky” Spółki te wykazały rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 3 059 129,00 zł.

Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r. przekształcone

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Razem
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	17 286 383,00	27 449 386,00	-	44 735 769,00
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
Dodatknie 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
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	21 739 567,00	133 082,00	57 921 790,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo w ramach każdej ze spółek konsolidowanych metodą pełną, po uwzględnieniu korekt konsolidacyjnych. Na 30.06.2022 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 56 200 283,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 7 718 656,00 zł. Na 31.12.2021 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 45 775 750,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 1 088 051,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	47 957 762,93	20 491 508,29
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	9 111 974,96	3 893 386,58
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	274 635,33	-31 423,29
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczone	566 270,90	357 000,72
Inne	-368 183,78	168 181,28
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	9 584 697,41	4 387 145,29
Efektywna stawka podatkowa	19,99%	21,41%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Bieżący podatek dochodowy	15 764 961,41	19 737 098,29
Dotyczący roku obrotowego	15 764 961,41	19 737 098,29
Odroczony podatek dochodowy	- 6 180 264,00	-15 349 953,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-6 180 264,00	-15 349 953,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	9 584 697,41	4 387 145,29

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Odroczony podatek dochodowy	-14 018,00	1 297 074,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-14 018,00	1 297 074,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-14 018,00	1 297 074,00

Spółki Grupy rozpoznają aktywo z tytułu strat podatkowych w kwocie 5 523 tys. zł.

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 zaszyły żadne zmiany w stosunku do informacji zaprezentowanej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok.

W dniu 20.05.2022 r. przed Naczelnym Sądem Administracyjnym odbyła się rozprawa kasacyjna w sprawie skargi UNIBEP SA na interpretację podatkową dotyczącą szczegółowych zasad ustalania wysokości straty poniesionej na rynku niemieckim za poszczególne lata do odliczenia w CIT. Naczelny Sad Administracyjny skargę Spółki odrzucił. Wstępna analiza wyroku nie wskazuje na istotny jego wpływ na sprawozdanie Grupy.

W spółce zależnej Monday Development Sp. z o.o. prowadzona jest kontrola skarbowa na podstawie upoważnienia Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Poznaniu w zakresie CIT za rok 2019. Wynikający z postanowienia planowany termin zakończenia kontroli to 20.09.2022.

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.

4.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 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	235 451 409,21	220 275 536,43	-	-228 109 613,15	-	227 617 332,49
Aktywa kontraktowe	235 451 409,21	220 275 536,43	-	-228 109 613,15	-	227 617 332,49
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	284 013 795,57	-	-214 033 813,42	-	175 815 541,84	245 795 523,99
Wycena długoterminowych kontraktów	11 403 482,26	24 559 180,46	-11 549 908,42	-	-	24 412 754,30
Zobowiązania kontraktowe	295 417 277,83	24 559 180,46	-225 583 721,84	-	175 815 541,84	270 208 278,29

Na dzień objęcia kontroli nad Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Sky”) Spółki te wykazywały zobowiązania kontraktowe w postaci zaliczek otrzymanych od klientów w kwocie 57 544 716,32 zł.

Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r. przekształcone

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	90 947 732,76	230 575 835,48	-	-86 072 159,03	-	235 451 409,21
Aktywa kontraktowe	90 947 732,76	230 575 835,48	-	-86 072 159,03	-	235 451 409,21
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

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 112 763 052,34	2 220 761 310,51
do 1 roku	1 817 842 449,95	1 336 263 376,63
powyżej 1 roku	1 294 920 602,39	884 497 933,88

Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów w podziale na kategorie prezentowane są w nocie 4.20. sprawozdania.

4.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	16 478 639,94	21 125 899,35
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	20 628 101,47	19 327 127,73
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	37 106 741,41	40 453 027,08
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	2 268 581,65	1 379 610,65
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	39 375 323,06	41 832 637,73
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	44 758 842,05	51 622 922,04
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	55 518 567,05	47 560 900,09
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	100 277 409,10	99 183 822,13

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	23 336 559,72	15 200 820,54
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	3 006 595,71	1 032 464,74

Na dzień 30 czerwca 2022 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 45,84% (dla jednego projektu 9,09 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

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.

4.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	465 891 916,27	287 281 180,67	190 134 318,94	93 636 444,34	53 610 509,42	-71 189 547,15	1 019 364 822,49
sprzedaż zewnętrzna	403 450 456,15	287 134 339,01	189 604 329,21	85 565 188,70	53 610 509,42	-	1 019 364 822,49
sprzedaż na rzecz innych segmentów	62 441 460,12	146 841,66	529 989,73	8 071 255,64	-	-71 189 547,15	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	443 347 910,60	281 386 231,05	126 554 935,22	100 105 925,04	51 386 394,62	-73 148 284,56	929 633 111,97
Zysk brutto ze sprzedaży	22 544 005,67	5 894 949,62	63 579 383,72	-6 469 480,70	2 224 114,80	1 958 737,41	89 731 710,52
% zysku brutto ze sprzedaży	4,84%	2,05%	33,44%	-6,91%	4,15%	-2,75%	8,80%
Koszty sprzedaży				x			10 152 153,89
Koszty zarządu				x			29 395 476,64
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				x			-485 444,46
Zysk z działalności operacyjnej				x			49 698 635,53
Przychody finansowe, w tym:				x			11 237 269,95
przychody odsetkowe	-	55,03	2 794,43	-156 413,89	-	-	-153 564,43
instrumenty pochodne	606 963,44	-	-	934 870,63	8 590,92	-	1 550 424,99
Koszty finansowe, w tym:				x			10 971 516,12
koszty odsetkowe	3 992 873,47	1 174 649,79	1 050 294,34	836 280,44	21 749,26	-	7 075 847,30
instrumenty pochodne	-415 906,76	-	-	1 050 305,63	-341 606,26	-	292 792,61
Oczekiwane straty kredytowe				x			3 066 188,28
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności				x			1 059 561,85
Zysk przed opodatkowaniem				x			47 957 762,93
Podatek dochodowy				x			9 584 697,41
Zysk netto				x			38 373 065,52

Za okres 01.01.2021 - 30.06.2021 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	431 720 962,54	134 392 667,59	57 465 705,55	133 650 905,14	-63 662 904,51	693 567 336,31
sprzedaż zewnętrzna	368 651 200,82	134 290 111,51	56 975 118,84	133 650 905,14	-	693 567 336,31
sprzedaż na rzecz innych segmentów	63 069 761,72	102 556,08	490 586,71	-	-63 662 904,51	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	402 460 252,98	126 097 468,66	47 831 177,82	130 516 012,45	-57 610 429,25	649 294 482,66
Zysk brutto ze sprzedaży	29 260 709,56	8 295 198,93	9 634 527,73	3 134 892,69	-6 052 475,26	44 272 853,65
% zysku brutto ze sprzedaży	6,78%	6,17%	16,77%	2,35%	9,51%	6,38%
Koszty sprzedaży			x			6 198 834,04
Koszty zarządu			x			24 812 610,33
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			5 017 948,80
Zysk z działalności operacyjnej			x			18 279 358,08
Przychody finansowe			x			2 833 287,17
w tym: przychody odsetkowe	5 290,40	102 763,57	899,32	53 527,36	-	162 480,65
instrumenty pochodne	1 227 820,65	-	-	42 676,07	-	1 270 496,72
Koszty finansowe			x			7 663 475,03
w tym: koszty odsetkowe	1 405 948,76	346 521,20	736 392,91	320 721,65	-	2 809 584,52
instrumenty pochodne	1 004 981,92	-	-	1 022 557,38	-	2 027 539,30
Oczekiwane straty kredytowe			x			-45 894,53
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						6 996 443,54
Zysk przed opodatkowaniem			x			20 491 508,29
Podatek dochodowy			x			4 387 145,29
Zysk netto			x			16 104 363,00

Stan na dzień 30.06.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	308 938 085,00	384 112 467,57	639 001 149,64	181 874 600,18	44 494 130,59	208 314 321,72	1 766 734 754,70
Razem aktywa	308 938 085,00	384 112 467,57	639 001 149,64	181 874 600,18	44 494 130,59	208 314 321,72	1 766 734 754,70
Kapitał własny	-	-	-	-	-	386 522 772,85	386 522 772,85
Zobowiązania	461 069 257,92	263 809 388,48	353 196 194,74	132 689 810,74	42 913 371,86	126 533 958,11	1 380 211 981,85
Razem pasywa	461 069 257,92	263 809 388,48	353 196 194,74	132 689 810,74	42 913 371,86	513 056 730,96	1 766 734 754,70
Amortyzacja	2 571 474,72	5 723 742,82	1 552 638,92	2 489 345,31	124 968,60	-	12 462 170,37

Stan na dzień 31.12.2021 r. przekształcone

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	232 709 836,63	161 210 391,97	526 747 094,69	267 769 586,43	335 377 323,38	1 523 814 233,10
Razem aktywa	232 709 836,63	161 210 391,97	526 747 094,69	267 769 586,43	335 377 323,38	1 523 814 233,10
Kapitał własny	-	-	-	-	371 979 404,61	371 979 404,61
Zobowiązania	328 463 589,56	148 333 261,11	319 927 624,00	218 941 068,86	136 169 284,96	1 151 834 828,49
Razem pasywa	328 463 589,56	148 333 261,11	319 927 624,00	218 941 068,86	508 148 689,57	1 523 814 233,10
Amortyzacja	4 220 764,81	10 297 022,55	2 374 619,62	5 065 437,66	-	21 957 844,64

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.- 30.06.2022	01.01.-30.06.2021	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
KRAJ	929 797 727,27	465 876 627,34	114 996 615,89	102 656 196,63
EKSPORT, w tym:	89 567 095,22	227 690 708,97	59 333 009,91	62 967 120,01
Skandynawia, w tym:	58 490 472,76	147 240 242,93	39 772 786,03	51 694 305,25
- Norwegia	53 381 851,67	115 292 419,14	36 768 807,02	47 399 542,29
- Szwecja	1 147 043,97	31 947 823,79	566 074,29	4 294 762,96
- Inne	3 961 577,12	-	2 437 904,72	-
Rynek wschodni, w tym:	242 693,77	79 145 112,92	210 488,05	233 894,79
- Białoruś	89 485,72	3 900 703,03	102 955,17	152 677,68
- Ukraina	153 208,05	75 244 409,89	107 532,88	81 217,11
Niemcy	30 833 928,69	1 305 353,12	19 349 735,83	11 038 919,97
Razem	1 019 364 822,49	693 567 336,31	174 329 625,80	165 623 316,64

* aktywa trwałe – tj. środki trwałe i wartości niematerialne

Grupa w I półroczu 2022 r. nie uzyskała przychodów w wysokości przekraczającej 10% łącznych przychodów od jednego klienta zewnętrznego, natomiast w I półroczu 2021 r. uzyskała takie przychody od jednego kontrahenta zewnętrznego.

4.20. Przychody umów z klientami

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

	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	927 531 256,92	488 792 071,35
Sprzedaż usług budowlanych	738 487 189,61	431 567 160,97
Sprzedaż deweloperska	185 047 881,37	55 452 657,89
Sprzedaż usług pozostałych	3 996 185,94	1 772 252,49
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	83 457 247,88	204 338 966,72
Sprzedaż usług budowlanych	83 450 446,88	204 338 966,72
Sprzedaż usług pozostałych	6 801,00	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 010 988 504,80	693 131 038,07

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

	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Sprzedaż towarów - kraj	850 000,00	-
Działalność deweloperska	850 000,00	-
Sprzedaż materiałów - kraj	7 526 317,69	436 298,24
Działalność budowlana	7 526 317,69	436 298,24
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8 376 317,69	436 298,24

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Klient publiczny	345 538 952,53	117 617 432,34
Klient prywatny	673 825 869,96	575 949 903,97
Przychody umów z klientami	1 019 364 822,49	693 567 336,31

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Ryczałt	981 603 869,96	635 657 325,53
Kosztorys	37 760 952,53	57 910 010,78
Przychody umów z klientami	1 019 364 822,49	693 567 336,31

4.21. Zysk (strata) na jedną akcję

	Stan na dzień 30.06.2022	Stan na dzień 30.06.2021
Liczba akcji zwykłych	32 170 634,00	31 570 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	31 882 962,77	31 570 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 170 634,00	31 570 634,00
Zysk (strata) netto	38 373 065,52	16 104 363,00
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	24 614 920,31	16 539 931,90
Zysk (strata) na 1 akcję	0,77	0,52

Przedstawione powyżej ilości akcji nie obejmują akcji własnych.

Informacja dotycząca przyznanych praw do nabycia akcji UNIBEP SA w ramach Programu Motywacyjnego zaprezentowana została w punkcie 4.26. niniejszego sprawozdania.

4.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W związku ze zmianą w dniu 2 marca 2022 roku, na mocy aneksu nr 4, umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. (z późn. zm.) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, została przejęta przez spółkę zależną Unidevelopment SA 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 tym dniu zostały również dokonane następujące czynności:

- zmiany umów spółek Ursa Park i Ursa Sky dotyczące 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,
- odwołanie Pani Iwony Makarewicz ze składu zarządu Smart City,
- powołanie wskazanego przez Unidevelopment prokurenta samoistnego w spółce Ursa Park i Ursa Sky.

Rozliczenia połączenia dokonano wg danych na 28.02.2022 r.

Wyniki wstępnego rozliczenia prezentują poniższe zestawienia.

Jednostka przejmująca pośrednio	Unibep SA
Jednostka przejmująca bezpośrednio	Unidevelopment SA
Jednostka przejmowana	Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k.
Dzień przejęcia kontroli	02.03.2022.

Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia kontroli	Wartość godziwa na dzień bilansowy	Różnica
AKTYWA			
Aktywa długoterminowe	658 775,00	658 775,00	-
Należności	1 702 789,11	1 702 789,11	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 156 747,84	4 156 747,84	-
AKTYWA RAZEM	6 518 311,95	6 518 311,95	-
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	4 173 111,57	4 173 111,57	
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	4 173 111,57	4 173 111,57	-
AKTYWA NETTO	2 345 200,38	2 345 200,38	-

Udział w zysku Jednostki Przejmowanej

Udział łączny	100%
Unibep S.A.	48,82%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	51,18%
Wartość bilansowa udziałów wycenianych metodą praw własności	65 964,15
Różnica pomiędzy wartością aktywów netto a wartością bilansową udziałów wycenianych metodą praw własności	1 078 474,38

Jednostka przejmująca pośrednio	Unibep SA
Jednostka przejmująca bezpośrednio	Unidevelopment SA
Jednostka przejmowana	Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.
Dzień przejęcia kontroli	02.03.2022.

Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia kontroli	Wartość godziwa na dzień bilansowy	Różnica
AKTYWA			
Wartości niematerialne	334 084,36	334 084,36	-
Zapasy	67 006 571,10	67 006 571,10	-
Należności	152 681,47	152 681,47	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 711 826,30	19 711 826,30	-
Krótkoterminowe rozliczenia	37 203,84	37 203,84	-
AKTYWA RAZEM	87 242 367,07	87 242 367,07	-
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	64 922 102,36	64 922 102,36	-
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	64 922 102,36	64 922 102,36	-
AKTYWA NETTO	22 320 264,71	22 320 264,71	-

Udział w zysku Jednostki Przejmowanej

Udział łączny	100,00%
Unibep S.A.	48,82%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	51,18%
Wartość bilansowa udziałów wycenianych metodą praw własności	5 819 408,17
Różnica pomiędzy wartością aktywów netto a wartością bilansową udziałów wycenianych metodą praw własności	1 322 240,87

W okresie od 1.03.2022 do 30.06.2022 r. Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. osiągnęła przychód w wysokości 532 tys. zł i odnotowała stratę 552 tys. zł, zaś Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. odpowiednio: 59 530 tys. zł przychodów i 13 083 tys. zł. zysku.

W okresie od 1.01.2022 do 30.06.2022 r. Grupa Unibep nie utraciła kontroli nad żadną ze Spółek.

4.23 Korekta błędu

Grupa kapitałowa Unibep SA dokonała ponownej weryfikacji dokumentacji oraz przeprowadziła ponowną analizę prawną wystawienia noty obciążeniowej dla Konsorcjanta Trakcja SA. W toku tej analizy uznano, że zostały pominięte istotne elementy – takie jak sytuacja majątkowo finansowa dłużnika oraz skomplikowana sytuacja prawna w zakresie sporu (m.in. podział robót między konsorcjantami oraz wysokość kosztów wykonanych w ramach zakresu prac Konsorcjanta, w związku z realizacją przeważającej części tych robót przez inną spółkę z Grupy Kapitałowej Unibep), które miały wpływ na ujęcie tego dokumentu w postaci należności od Konsorcjanta.

Wnioskiem z przeprowadzonych działań, jest korekta skonsolidowanego sprawozdania finansowego w zakresie głównie pozycji należności 7 236 tys. zł oraz wyniku z lat ubiegłych w kwocie 5 034 tys. zł.

Szczegółowy wykaz zmian przedstawiają tabele poniżej.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.12.2021 publikowane	korekta błędu	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 689 361,00	1 086 389,00	45 775 750,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	330 591 274,72	1 086 389,00	331 677 663,72
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	245 757 724,40	-7 235 836,04	238 521 888,36
Aktywa kontraktowe	233 824 009,24	1 627 399,97	235 451 409,21
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	1 197 745 005,45	-5 608 436,07	1 192 136 569,38
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	1 197 745 005,45	-5 608 436,07	1 192 136 569,38
AKTYWA RAZEM	1 528 336 280,17	-4 522 047,07	1 523 814 233,10

	stan na dzień 31.12.2021 publikowane	korekta błędu	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
PASYWA			
Zyski (straty) zatrzymane	244 175 378,55	-5 033 674,31	239 141 704,24
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	308 545 800,07	-5 033 674,31	303 512 125,76
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	68 467 278,85		68 467 278,85
Kapitał własny ogółem	377 013 078,92	-5 033 674,31	371 979 404,61
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 182 400,00	-94 349,00	1 088 051,00
Zobowiązania długoterminowe razem	257 939 740,07	-94 349,00	257 845 391,07
Zobowiązania krótkoterminowe			
Rezerwy krótkoterminowe	175 862 047,48	605 976,24	176 468 023,72
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	893 383 461,18	605 976,24	893 989 437,42
Zobowiązania krótkoterminowe razem	893 383 461,18	605 976,24	893 989 437,42
Zobowiązania ogółem	1 151 323 201,25	511 627,24	1 151 834 828,49
PASYWA RAZEM	1 528 336 280,17	-4 522 047,07	1 523 814 233,10

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.-31.12.2021 publikowane	korekta błędu	01.01.-31.12.2021 przekształcone
Przychody z umów z klientami	1 712 390 377,83	1 627 399,97	1 714 017 777,80
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 578 725 459,26	7 841 812,28	1 586 567 271,54
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	133 664 918,57	-6 214 412,31	127 450 506,26
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	61 479 740,98	-6 214 412,31	55 265 328,67
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	59 115 418,63	-6 214 412,31	52 901 006,32
Podatek dochodowy	11 982 748,87	-1 180 738,00	10 802 010,87
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	47 132 669,76	-5 033 674,31	42 098 995,45
Zysk (strata) netto	47 132 669,76	-5 033 674,31	42 098 995,45
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	33 223 370,36	-5 033 674,31	28 189 696,05

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.-31.12.2021 publikowane	korekta błędu	01.01.-31.12.2021 przekształcone
Zysk (strata) netto	47 132 669,76	-5 033 674,31	42 098 995,45
Całkowite dochody ogółem	52 679 420,96	-5 033 674,31	47 645 746,65
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	38 770 121,56	-5 033 674,31	33 736 447,25

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	stan na dzień 31.12.2021 publikowane	korekta błędu	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
Zysk (strata) netto	47 132 669,76	-5 033 674,31	42 098 995,45
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	33 223 370,36	-5 033 674,31	28 189 696,05
Zysk (strata) na 1 akcję	1,05	-0,16	0,89

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-31.12.2021 publikowane	korekta błędu	01.01.-31.12.2021 przekształcone
Zyski (straty) zatrzymane	244 175 378,55	-5 033 674,31	239 141 704,24
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	308 545 800,07	-5 033 674,31	303 512 125,76
Kapitał własny ogółem	377 013 078,92	-5 033 674,31	371 979 404,61

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-31.12.2021 publikowane	korekta błędu	01.01.-31.12.2021 przekształcone
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto	59 115 418,63	-6 214 412,31	52 901 006,32
II. Korekty razem:	-29 357 441,49	6 214 412,31	-23 143 029,18
5. Zmiana stanu rezerw	35 784 106,18	605 976,24	36 390 082,42
7. Zmiana stanu należności	-133 801 816,66	5 608 436,07	-128 193 380,59
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	29 757 977,14	-	29 757 977,14

4.24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi:

Stan na dzień 30.06.2022 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	1 497 986,41	32 478,12
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	1 497 986,41	32 478,12

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 wspótkontrolowane, wspótkontrolowane 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 powiązаныmi	2 912 135,01	45 184,08	1 957 897,17

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi nie wystąpiły.

Za okres 01.01.2021 - 30.06.2021 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	-	-	2 820,53	80 964,00
Podmioty stowarzyszone pośrednio	41 457 293,72	45 487,54	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	41 457 293,72	45 487,54	2 820,53	80 964,00

W I półroczu 2022 r. członkowie Zarządu Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 4 039,74 zł, ponadto dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd na łączną kwotę 37 079,43 zł.

4.25. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	premia za rok 2021 wypłacona w 2022 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	399 295,25	706 990,05	1 106 285,30
Sławomir Kiszycki	359 827,58	706 990,05	1 066 817,63
Krzysztof Mikołajczyk	370 589,64	706 990,05	1 077 579,69
Adam Poliński	255 414,26	471 326,70	726 740,96
Razem:	1 385 126,73	2 592 296,85	3 977 423,58

Za okres 01.01.2021 - 30.06.2021 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	premia za rok 2020 wyplacona w 2021 r.	Razem
Leszek Marek Gołbiewski	372 000,00	557 289,48	929 289,48
Sławomir Kiszycki	336 000,00	557 289,48	893 289,48
Krzysztof Mikołajczyk	304 348,84	557 289,48	861 638,32
Adam Poliński*	240 716,56	226 632,24	467 348,80
Razem:	1 253 065,40	1 898 500,68	3 151 566,08

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

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Inne tytuły	Razem
Jan Mikołuszko	228 000,00	-	-	228 000,00
Beata Maria Skowrońska	72 000,00	-	41 722,86	113 722,86
Wojciech Jacek Stajkowski	30 000,00	29 483,93	-	59 483,93
Jarostaw Mariusz Bełdowski	30 000,00	-	-	30 000,00
Michał Kołosowski	42 000,00	-	-	42 000,00
Paweł Markowski	30 000,00	-	-	30 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	30 000,00	-	-	30 000,00
Razem:	462 000,00	29 483,93	41 722,86	533 206,79

Za okres 01.01.2021 - 30.06.2021 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	228 000,00	-	228 000,00
Beata Maria Skowrońska	72 000,00	-	72 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	30 000,00	30 000,00	60 000,00
Jarostaw Mariusz Bełdowski	30 000,00	-	30 000,00
Michał Kołosowski	42 000,00	-	42 000,00
Paweł Markowski	30 000,00	-	30 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	30 000,00	-	30 000,00
Razem:	462 000,00	30 000,00	492 000,00

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2022 r., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 816,4 tys. zł, a w okresie porównywalnym: wynagrodzenie – 722,0 tys. zł.

4.26. Program Motywacyjny

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

Program motywacyjny za 2021 rok:

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

Zgodnie z w/w decyzją Rady Nadzorczej:

1. lista uczestników Programu obejmuje członków Zarządu Spółki;
2. 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;
3. cena sprzedaży akcji, które mogą być skierowane do nabycia przez uprawnionego uczestnika Programu za rok oceny 2021 wynosi 3 zł za jedną akcję;
4. uprawnionym uczestnikom Programu [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 50 000 akcji Panu Adamowi Polińskiemu.

W dniu 17 maja 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie pozytywnej weryfikacji kryteriów przydziału akcji Spółki za rok oceny 2021 oraz zadecydowała o zaoferowaniu w ramach realizacji Programu: 220 000 akcji Prezesowi Zarządu Spółki Panu Leszkowi Markowi Gołąbickiemu, 190 000 akcji Wiceprezesowi Zarządu Spółki Panu Sławomirowi Kiszyckiemu, 140 000 akcji Wiceprezesowi Zarządu Spółki Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi oraz 50 000 akcji Członkowi Zarządu Spółki Panu Adamowi Polińskiemu. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie pozytywnej weryfikacji kryteriów przydziału akcji Spółki za rok oceny 2021 wchodzi w życie pod warunkiem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Unibep SA sprawozdań finansowych za rok 2021, z dniem, w którym warunek ten zostanie spełniony.

W związku z zatwierdzeniem przez Walne Zgromadzenie Unibep S sprawozdań finansowych za rok 2021, w dniu 22 czerwca 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki złożyła oferty sprzedaży akcji Spółki wyżej wymienionym osobom, tj.: Panu Leszkowi Markowi Gołąbickiemu 220 000 akcji Spółki, Panu Sławomirowi Kiszyckiemu 190 000 akcji Spółki, Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi 140 000 akcji Spółki oraz Panu Adamowi Polińskiemu 50 000 akcji Spółki, a ww. osoby złożyły z tym samym dniem oświadczenia o przyjęciu kierowanych do nich ofert sprzedaży akcji Spółki.

Program motywacyjny za 2022 rok:

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

Zgodnie z w/w decyzją Rady Nadzorczej:

1. Lista uczestników Programu 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: kryteria finansowe, tj. zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych UNIBEP S oraz Grupy Kapitałowej Unibep, 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: kryteria finansowe, tj. zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Unidevelopment SA oraz Grupy Kapitałowej Unidevelopment, 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 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 Gołbiewickiemu, 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 Przysupie.

Dokonano wyceny aktuarialnej Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022. Wycena została oparta na metodzie różnic skończonych. Wycena została dokonana na datę 28.01.2022 r. przy kursie aktywa bazowego w wysokości 9,08. Przyjęto zmienność kursów na poziomie 43% oraz stopę wolną od ryzyka - 3,3%. Wartość Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 wynosi 6 552 000,00 zł, przy czym w kwocie 3 276 000,00 dotyczy Programu skierowanego do Zarządu spółki zależnej Unidevelopment SA.

Prognozowana amortyzacja kosztu uprawnień za I półrocze 2022 uwzględniająca szacunki spełnienia warunków wykonania uprawnień wynosi 1 492 615,38 zł.

4.27. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r. Spółka Dominująca nie dokonywała emisji, wykupu oraz spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

4.28. Wyłacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Zgodnie z Uchwałą nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 21 czerwca 2022 roku z zysku netto za 2021 rok na dywidendę przeznaczono kwotę 16 085 317,00 złotych, czyli 0,50 zł na 1 akcję. Wyznaczono dzień dywidendy na 25 lipca 2022 roku i ustalono wypłatę dywidendy w dwóch ratach:

- 2 sierpnia 2022 roku – kwota 9 651 190,20 zł,
- 3 października 2022 roku - kwota 6 434 126,80 zł.

Pierwsza rata dywidendy została wypłacona.

4.29. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

4.29.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
AKTYWA WARUNKOWE	100 000,00	100 000,00
Od pozostałych jednostek	100 000,00	100 000,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	148 983 442,12	174 289 622,11
Na rzecz jednostek powiązanych	20 037 514,00	50 889 581,17
Udzielone poręczenia	20 037 514,00	50 889 581,17
Na rzecz pozostałych jednostek	128 945 928,12	123 400 040,94
Sprawy sporne	126 945 928,12	121 400 040,94
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 2021 rok i I kwartał 2022 roku nastąpiły następujące zmiany:

Sprawy przeciwko Unibep SA

- 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. Dnia 12 lipca 2022 r. Unibep SA otrzymał odpowiedź strony przeciwnej na pozew i w dniu 27 lipca 2022 r. został złożony wniosek do sądu o przedłużenie terminu odpowiedzi na pozew do dnia 14 września 2022 r.
- 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. Na rozprawie 20 czerwca 2022 r. Sąd przesłuchał stronę powodową. Ogłoszenie wyroku wyznaczono na dzień 28 listopada 2022r.
- **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 SA. Kolejna rozprawa odbyła się 6 czerwca 2022 r., podczas której miała być przesłuchiwana strona powodowa, jednak ze strony powoda nikt się nie stawił. Sprawa odroczonej została do 3 października 2022 r.
- 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 24 sierpnia 2022 r. odbyła się rozprawa, na której został przesłuchany Powód. Sąd odroczył rozprawę do dnia 7 września 2022 r. w celu podjęcia przez Stronę próby ugodowego zakończenia sporu.

- 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. 28 lipca 2022 r. odbyła się rozprawa apelacyjna, na której sąd wydał wyrok, którym uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.
- W sprawie z powództwa **Alu GLAS Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty w wysokości 337 tys. zł z tytułu wynagrodzenia. 29 lipca 2022 r. odbyła się rozprawa, na której przesłuchano świadków, biegłego oraz Powoda. Sąd odroczył rozprawę do dnia 14 października 2022 r. i zobowiązał strony do zajęcia na piśmie stanowiska końcowego do dnia 30 września 2022 r. Strony zgodnie przyznały na rozprawie, że podejmą jeszcze próbę ugodowego zakończenia sporu.
- W sprawie 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 sprawie została zawarta ugoda przed mediatorem na mocy, której Unibep SA zobowiązał się zapłacić Powodowi 75 tys. zł. Sąd wydał w dniu 27 czerwca 2022 r. postanowienie, w którym zatwierdził ugodę i umorzył postępowanie w sprawie.
- Powód **AJD Andrzej Średnicki** dochodzi zwrotu kaucji w wysokości 326 tys. zł z kilku budów m.in. Dzielną 64, Mozaiki Mokołów Etap IV i V, Pereca Matexi, Kapelanów, Motorowa, ul. Verdiego w Warszawie. Postanowienie Sądu w sprawie stało się prawomocne. 14 lipca 2022 r. otrzymaliśmy tytuł wykonawczy i został złożony do komornika wnioski o wszczęcie egzekucji w celu wyegzekwowania zasądzonych kosztów zastępstwa procesowego.
- W sprawie z powództwa **City Motive Group Sp. z o. o.** o zapłatę wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji Dzielną 64 w kwocie 264 tys. zł, obecnie kontynuowane jest postępowanie dowodowe, świadkowie składają zeznania na piśmie.
- Powód **ALHAR Sp. z o.o. Sp. k.** wniósł roszczenie o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w części ponad kwotę 124 tys. zł, dotyczącego kontraktu Kraków Romanowicza. 20 czerwca 2022 r. odbyła się rozprawa apelacyjna. Sąd oddalił apelację w całości oraz obciążył powoda kosztami procesu. Wyrok jest prawomocny. W dniu 21 czerwca 2022 r. został złożony wniosek do komornika o podjęcie zawieszzonego postępowania egzekucyjnego. Sprawę można uznać za zakończoną.
- Powód **Dariusz Żegunia** złożył pozew o zapłatę kwoty 50 tys. zł tytułem realizacji porozumienia z dnia 07 grudnia 2016 r. zawartego pomiędzy Unibep SA a powodem. 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. 28 lipca 2022 r. odbyła się rozprawa apelacyjna, która zakończyła się oddaleniem apelacji w całości. Został złożony wniosek do sądu o uzasadnienie wyroku.

- W II kwartale 2022 r. spółka otrzymała kolejne trzy pozwy złożone przez **Daniela Modelskiego prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE** o zapłatę kwoty w sumie 267 tys. zł tytułem zwrotu II części kaucji gwarancyjnej zatrzymanych na kontraktach Opera i Filharmonia Podlaska w Białymstoku, Saska Kępa, Imielin w sprawach zostały wniesione sprzeciwy od nakazów zapłaty. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- 10 czerwca 2022 r. otrzymaliśmy pozew w którym zostaliśmy pozwani solidarnie z Przedsiębiorstwem Drogowo - Mostowym "MAKSUD" Sp. z o. o. oraz Przedsiębiorstwem Robót Drogowo – Mostowych „TRAKT” Sp. z o. o. o zapłatę odszkodowania i zadośćuczynienia w kwocie 89 tys. zł za doznany wypadek **poszkodowanego** na odcinku budowy drogi w ramach inwestycji Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 690 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Ciechanowiec Ostrożany. Dnia 24 czerwca 2022 r. złożono odpowiedź na pozew z wnioskiem o przekazanie do SO w Łomży z uwagi na właściwość rzeczową sprawy. Postanowieniem odebranych przez pełnomocnika Konsorcjum dnia 15 lipca 2022 r. sprawa została przekazana do sądu właściwego.
- 23 czerwca 2022 r. **Total Teknisk AS** złożył pozew do Sądu w Oslo o zapłatę kwoty 2 369 tys. NOK wraz z ustawowymi odsetkami roszczenie dotyczy projektu Energiparken i Sandbaktunet. Pozew dotyczy roszczeń z tytułu usterek i żądania zapłaty części wynagrodzenia wynikających z 5 umów wykonawczych, które powód zawarł z Unibep SA/Unihouse Oddział Unibep w Bielsku Podlaskim oraz roszczeń uzgodnionej zapłaty gdzie pozwany, oprócz sprawowania funkcji podwykonawcy wobec Total Teknisk, w części projektu był również równorzędnym wykonawcą prac projektowo-budowlanych. W pozwie został złożony wniosek o połączenie sprawy z zawistym postępowaniem między Inwestorem Lovsetvegen 4 AS i TOTAL TEKNISK AS. Odpowiedź na pozew została złożona i wniesiono o oddalenie powództwa w całości. Oczekujemy na kolejne działania sądu w sprawie.

Sprawy z powództwa Unibep SA

- 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. Zażalenie złożone przez Unibep SA zostało rozpatrzone pozytywnie. Sprawa została skierowana do egzekucji sądowej, która wypadła w całości bezskutecznie. Podjęte decyzje o pozwaniu członka zarządu Atelier Żoliborz Sp. z o. o. Niniejszą sprawę można uznać za zakończoną.
- Z uwagi na bezskuteczność egzekucji sądowej prowadzonej wobec spółki Atelier Żoliborz sp. z o.o., Unibep SA w dniu 25 lipca 2022 r. złożył pozew o zapłatę przeciwko członkowi zarządu ww. spółki – **Sylwestrowi Andrzejowi Otdadkowi**, na podstawie art. 299 Kodeksu Spółek Handlowych. Przedmiotowe powództwo objęło należność główną wobec Atelier Żoliborz sp. z o.o., odsetki od należności głównej, a także koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego prowadzonego wobec tej spółki, tj. łącznie powództwo to wyniosło kwotę 3 132 tys. zł.
- W sprawie z powództwa 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. Opinia uzupełniająca została doręczona stronom i pozwany wniósł co do niej kolejne zarzuty. Powód wniósł o pominięcie tego dowodu w sprawie. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu pierwszej rozprawy.
- W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o.o. przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty ok. 44 622 tys. zł z tytułu kara umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki. Spotkanie mediacyjne wyznaczono na 6 czerwca 2022 r. nie odbyło się i zostało przełożone na dzień 5 września 2022 r.

- W sprawie przeciwko ubezpieczycielowi **Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeniowe Ergo Hestia SA** o zapłatę w wysokości 174 tys. zł w związku z kradzieżą na budowie Obrzeźna. Sąd dopuścił wnioskowany przez Unibep SA dowód z opinii biegłego i zobowiązał do wpłaty zaliczki, którą uiszczono. Oczekujemy na wydanie opinii w sprawie.
- W sprawie 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 20 czerwiec 2022 r. na rozprawie sąd zakończył słuchanie świadków. Decyzję o skierowaniu sprawy do biegłego sąd podejmie na posiedzeniu niejawnym.
- Unibep SA złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę 5 731 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. Złożono dokumenty zgodnie z zobowiązaniem Sądu oraz replikę na odpowiedź na pozew złożoną przez pozwanego. Rozprawa została zaplanowana na 28 września 2022 r.
- W sprawie przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę 3 338 tys. zł w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. Roszczenie dotyczy zwiększonych kosztów poniesionych przez Unibep SA w związku z przedłużoną realizacją inwestycji. Obecnie trwają prace nad repliką na odpowiedź na pozew. Sąd nie wyznaczył terminu jej złożenia.
- W lipcu 2022 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko **Miastu Ostrołęka** w związku ze zwiększonymi kosztami robót na inwestycji Przebudowa ul. Goworowskiej w Ostrołęce. Pozew opiewa na kwotę 499 tys. zł. Sąd doręczył odpis pozwu stronie przeciwnej, zapytując o możliwość skierowania sprawy do mediacji. Oczekujemy na kolejne działania Sądu.
- W dniu 29 lipca 2022 r. został złożony przeciwko AMW SINEVIA Sp. z o.o. z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim pozew o zmianę stosunku zobowiązaniowego wynikającego z umowy zawartej pomiędzy stronami w dniu 08 czerwca 2021 r. poprzez podwyższenie wynagrodzenia Unibep o kwotę 2 445 tys. zł. Roszczenie dotyczy umowy podwykonawczej zawartej z AMW SINEVIA na wykonanie zadania inwestycyjnego pn. Wykonanie robót polegających na budowie Budowa Muzeum Wojska Polskiego w Ossowie. Czekamy na dalsze działania sądu.
- 22 sierpnia 2022 r. został złożony pozew przeciwko **Gminie Zabłudów** o zapłatę 473 tys. zł w związku z rozbudową drogi gminnej Ostrówki – Dawidowicze. Roszczenie obejmuje waloryzację wynagrodzenia umownego przez Sąd.

Sprawy z powództwa Unibep SA 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 ze zmianą technologii prowadzonych prac koszty transportu kruszyw. Dnia 29 czerwca 2022 r. zapadł wyrok zgodnie z którym sąd zasądził od Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Białymstoku na rzecz Budrex Sp. z o. o. kwotę 207 tys. zł z ustawowymi odsetkami oraz zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 60 tys. zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wyrok jest nieprawomocny. Został złożony wniosek do sądu o uzasadnienie wyroku, po uzyskaniu którego zostanie podjęta decyzja o złożeniu apelacji.

Sprawy z powództwa Budrex Sp. z o.o.

- W sprawie z powództwa Budrex Sp. z o. o. przeciwko **Polaqua Sp. z o. o.** w sprawie 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 pozwana złożyła odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie roszczeń Budrex Sp. z o. o. w całości. Zgłosiła również ewentualny zarzut potrącenia roszczenia Budrex z roszczeniami z tytułu naliczonych kar umownych. Replika odpowiedzi na pozew została złożona do sądu. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

- 16 sierpnia 2022 r. Budrex Sp. z o. o. złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę 547 tys. zł w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. Roszczenie dotyczy zwiększonych kosztów poniesionych przez Budrex Sp. z o. o. w związku z przedłużoną realizacją inwestycji.

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. Dnia 31 maja 2022 r. sprawa została zamknięta. Wyrokiem z dnia 29 lipca 2022 r. sąd zasądził na rzecz Trakcja PRKiL SA kwotę 324 tys. zł wraz z odsetkami ustawowymi. W pozostałym zakresie sąd powództwo oddalił. Wyrok jest nieprawomocny. Został złożony wniosek do sądu o uzasadnienie wyroku, po uzyskaniu którego zostanie podjęta decyzja o złożeniu apelacji.
- 30 grudnia 2021 r. **Polaqua Sp. z o. o.** złożyła w sądzie pozew przeciwko Budrex Sp. z o.o. obejmujący roszczenie o zapłatę kar umownych w kwocie 3 487 tys. zł za nieterminowe wykonanie robót na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej. Dnia 23 czerwca 2022 r. została złożona odpowiedź na pozew, w której zgłoszono liczne wnioski dowodowe oraz wniosek o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia spraw wcześniej wszczętych, a dotyczących zasadności naliczenia przez spółkę Budrex Sp. z o. o. kar umownych. Oczekujemy na kolejne działania sądu.

Sprawy z powództwa Unihouse SA

- Inwestor **Eco Campus Sopot Sp. z o.o.** nie rozliczył się za przygotowanie części projektu budowlanego twierdząc, 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 Sopocie. Sąd zobowiązał pozwanego do uiszczenia zaliczki na przeprowadzenie dowodu w postaci sporządzonej przez Instytut opinii sądowej. Po opłaceniu zaliczki Instytut zajmie się sporządzeniem opinii w sprawie.
- Spółka Unihouse SA złożyła przeciwko Inwestorowi **Polskie Domy Drewniane SA** pozew o zapłatę ostatniej części wynagrodzenia z tytułu umowy o realizację przedsięwzięcia budowlanego Polskie Domy Drewniane Choroszcz. Inwestor wstrzymuje zapłatę 86 tys. zł wskazując, że jest to kwota przewidziana na koszty opłat administracyjnych za wycięcie drzew na nieruchomości, na której realizowana była inwestycja. W naszej ocenie stanowisko PDD SA nie jest zasadne i zaległe wynagrodzenie powinno zostać wypłacone w całości w związku z odbiorem bez zastrzeżeń wszystkich robót określonych umową. 16 sierpnia 2022 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w którym uwzględnił żądanie Unihouse SA w całości.

Sprawy przeciwko Unihouse SA

- Spółka Unihouse SA skierowała list z żądaniem zapłaty kwoty 481 tys. NOK **podwykonawcy Patryk Tomrer** w związku z poniesionymi kosztami za opóźnienia w robotach podwykonawczych na kontrakcie Nardobakken. W konsekwencji czego podwykonawca złożył przeciwko spółce Unihouse SA pozew do sądu o zapłatę 729 tys. NOK ale pozwał błędnie nie Unihouse SA lecz biuro księgowe obsługujące spółkę. Pozew nie został oddalony jako błędny przez Sędziego, mimo błędnego założenia przez pozwanego, iż biuro księgowe reprezentuje Unihouse SA w Norwegii. Oczekujemy na kolejne działania sądu.

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. Powód wniósł przeciwko Spółce pozew o zapłatę 40 tys. zł. W dniu 3 czerwca 2022 r. odbyła się rozprawa, na której był słuchany biegły. Następnie sąd wydał postanowienie o odroczeniu rozprawy bez terminu i skierował sprawę na posiedzenie niejawne, zobowiązując pełnomocników stron do przedstawienia końcowych stanowisk w sprawie na piśmie w terminie do dnia 17 czerwca 2022 r. Ostateczne stanowisko w sprawie zostało złożone do sądu. Oczekujemy na wydanie wyroku w sprawie.

4.29.2. Gwarancje

Zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji 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 Grupy UNIBEP stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
UDZIELONE GWARANCJE	718 628 476,35	579 301 707,68
Na rzecz jednostek powiązanych	31 803 589,06	30 973 617,91
Na rzecz pozostałych jednostek	686 824 887,29	548 328 089,77
OTRZYMANE GWARANCJE	204 371 947,22	176 100 021,99
Od pozostałych jednostek	204 371 947,22	176 100 021,99

W okresie od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r. udzielono gwarancji na kwotę 291 560 849,32 zł, a otrzymano gwarancje w wysokości 10 114 879,94 zł.

4.30. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30.06.2022 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	37 106 741,41	-	-	-100 277 409,10	-	-63 170 667,69
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	296 835 028,29	-	-	-	-	296 835 028,29
Pożyczki udzielone	83 328 320,70	-	-	-	-	83 328 320,70
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	588 726,40	-4 161 629,43	-	-7 044 794,30	-10 617 697,33
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	133 847 675,50	-	-	-	-	133 847 675,50
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-307 493 621,93	-	-307 493 621,93
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-303 642 736,97	-	-303 642 736,97
	551 117 765,90	588 726,40	-4 161 629,43	-711 413 768,00	-7 044 794,30	-170 913 699,43

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2021 r. przekształcone

	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*	152 758 736,78	-	-	-	-	152 758 736,78
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
	533 252 345,79	175 556,46	-5 006 091,87	-563 969 669,89	-6 971 020,30	-42 518 879,81

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	588 726,40	-	588 726,40
Razem	-	588 726,40	-	588 726,40

Za okres od 01.01.2021 - 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	175 556,46	-	175 556,46
Razem	-	175 556,46	-	175 556,46

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	11 206 423,72	-	11 206 423,72
Razem	-	11 206 423,72	-	11 206 423,72

Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
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

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
wyceniane przez wynik finansowy Forward	588 726,40	175 556,46
RAZEM:	588 726,40	175 556,46

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
wyceniane przez wynik finansowy Forward	11 206 423,72	11 977 112,17
RAZEM:	11 206 423,72	11 977 112,17

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	178 609,51	7 417,97
od 1 do 3 lat	410 116,89	168 138,49
RAZEM:	588 726,40	175 556,46

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.06.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	9 345 286,84	7 318 083,88
od 1 do 3 lat	1 861 136,88	4 659 028,29
RAZEM:	11 206 423,72	11 977 112,17

4.31. Wpływ epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność GRUPY UNIBEP

Informacja nt. możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Unibep i Grupy Kapitałowej

Kierunki rozwoju Grupy Unibep i perspektywa czasowa ich realizacji w znacznym stopniu uwzględnia sytuację spowodowaną przez covid-19 na terenie naszego kraju, jak i rynkach zagranicznych. Podjęte i podejmowane działania zmierzają w kierunku elastycznego podejścia do rozwoju i dostosowania swoich działań do szans oraz ograniczeń wynikających z sytuacji na rynkach.

Wpływ pandemii covid-19 oraz informacja na temat jej potencjalnego wpływu na sytuację Spółki i Grupy Unibep przedstawiony został w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2021 roku. Niemniej zjawiska tego typu są na bieżąco monitorowane, a działania podejmowane wewnątrz Grupy mają minimalizować ich ewentualne skutki w przypadku, jeśli wystąpią.

Nie można na 100% wykluczyć dodatkowych nadzwyczajnych przypadków negatywnych dla Emitenta i całej branży i następstw z tym związanych.

Sytuacja w Grupie Unibep nie zmieniła się istotnie względem poprzednich kwartałów. Ogólnodostępna informacja o stanie pandemii skłania do działań adekwatnych do sytuacji w kontaktach wewnątrz organizacji jak i z naszymi partnerami handlowymi. W sposób ciągły monitorowane są ryzyka związane z zagrożeniem oraz ich ewentualny wpływ na płynną działalność operacyjną spółki, terminową realizację oraz wzrost kosztów.

4.32. 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.

W dniu 24 lutego 2022r. Zarząd Unibep S.A. przekazał do publicznej wiadomości informację nt. bieżącej oceny wpływu konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej Unibep na tym rynku.

Bez zmian pozostaje sytuacja opisana w raporcie za IQ 2022. Poza pracami projektowymi realizowanymi na kontrakcie dotyczącym przejścia drogowego w Szeginie, Unibep nie prowadzi 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. Unibep dalej podtrzymuje zamiar realizacji inwestycji, natomiast dalsza współpraca i realizacja kontraktów na Ukrainie niezmiennie uzależniona jest od rozwoju sytuacji geopolitycznej w tym regionie.

Wśród podwykonawców i innych partnerów handlowych są podmioty zatrudniające obywateli Ukrainy. Od początku konfliktu na bieżąco monitorowany jest jego wpływ na realizację umów i przyjęte harmonogramy prac. Unibep nie identyfikuje istotnych zagrożeń z tego obszaru. Wykonawcy realizują fronty robót bez przestojów, a ryzyko że powstaną jest znacznie niższe niż miało to miejsce w pierwszym kwartale.

Na dzień publikacji niniejszego raportu, po analizie posiadanych aktywów i pasywów na rynkach wschodnich, konflikt zbrojny na Ukrainie w ocenie spółki nie powoduje konieczności dokonania odpisów aktualizujących.

Aktualne pozostają główne ryzyka i zagrożenia zdefiniowane na początku konfliktu zbrojnego, czyli 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.

Wojna w Ukrainie stanowi olbrzymie wyzwanie dla branży budowlanej. Wielu prywatnych inwestorów wstrzymało się z decyzjami i czeka na rozwój sytuacji. Część zamawiających uruchomiło inwestycje.

Pomimo zawirowań w cenach materiałów i problemów z łańcuchami dostaw nasze zobowiązania kontraktowe realizowane są na bieżąco. Odczuwalny natomiast jest ograniczony dostęp do surowców kopalnianych wpływający wprost na koszty wytwarzania i utrzymania. Wysoka inflacja i rozwijająca się recesja wpływa na gospodarkę i klimat prowadzonych biznesów. Przekłada się to negatywnie na rentowność kontraktów.

Unibep SA monitoruje rozwój konfliktu na Ukrainie i ocenia jego ewentualny wpływ 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.

Na dzień dzisiejszy oszacowanie wpływu w/w zjawisk na działalność Grupy Unibep, jak i skala tych zjawisk, są trudne wprost do oceny, ale z całą pewnością ograniczyła zarówno aktywność akwizycyjną jak i skuteczność realizacyjną, co ma swoje przełożenie na zyskowność niemal wszystkich segmentów.

4.33. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w pkt 3.3. Sprawozdania Zarządu UNIBEP SA z działalności GRUPY UNIBEP za I półrocze 2022 r.

4.34. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	01.01.-30.06.2022	01.01.-31.12.2021
Pracownicy umysłowi	1 061	967
Pracownicy fizyczni	596	621
RAZEM	1 657	1 588

5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Grupa sporządziła sprawozdanie finansowe za 2021 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 21 czerwca 2022 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 31.08.2022 r.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 31.08.2022 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbiecki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

Adam Poliński

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

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska

