

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez Unię Europejską

Bielsk Podlaski, 27 kwietnia 2023 roku



SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2022



SPIS TREŚCI

Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	5
Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	6
Jednostkowy Rachunek Zysków i Strat	7
Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Jednostkowe Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
1. Informacje ogólne.....	11
1.1. Informacje o Spółce i jej działalności	11
1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	11
1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego	12
1.4. Zmiany w MSSF.....	12
2. Przyjęte zasady rachunkowości	14
Środki trwałe	14
Wartości niematerialne	15
Leasing	16
Zapasy	17
Koszty finansowania zewnętrznego	18
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności	18
Aktywa i zobowiązania kontraktowe	19
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20
Zobowiązania i należności warunkowe	20
Transakcje i salda w walucie obcej	20
Kapitały własne	21
Kredyty pożyczki, pozostałe zobowiązania finansowe	21
Rezerwy	22
Świadczenia pracownicze	23
Odroczony podatek dochodowy	24
Podatek dochodowy bieżący	25
Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności	25
Przychody z umów z klientami	25
Pozostałe przychody, koszty operacyjne	27
Przychody i koszty finansowe oraz oczekiwane straty kredytowe	28
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	28
Instrumenty finansowe	29
Rachunkowość zabezpieczeń	32
Metoda praw własności	33
Aktywa trwałe (Grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	34
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	35
3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR	35
3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR	35
3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR	36
4. Zarządzanie ryzykiem finansowym	37
5. Instrumenty finansowe.....	43
6. Noty do sprawozdania finansowego	47
6.1. Środki trwałe	47
6.2. Wartości niematerialne.....	50
6.3. Nieruchomość inwestycyjna	52
6.4. Inwestycje w innych podmiotach	53
6.4.1 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności.....	54
6.4.2 Inwestycje w jednostki zależne	54
6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	55

6.6.	Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	57
6.7.	Zapasy	57
6.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	58
6.9.	Pożyczki udzielone	58
6.10.	Kapitały	59
6.11.	Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych	62
6.12.	Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	62
6.13.	Leasing	65
6.14.	Rezerwy	65
6.15.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	69
6.16.	Bieżący i odroczony podatek dochodowy	70
6.17.	Aktywa i zobowiązania kontraktowe	72
6.18.	Kaucje z tytułu umów z klientami	73
6.19.	Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	74
6.20.	Przychody z umów z klientami	76
6.21.	Koszty według rodzajów	76
6.22.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	77
6.23.	Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe	77
6.24.	Zysk (strata) na jedną akcję	78
6.25.	Działalność zaniechana	78
6.26.	Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	79
6.27.	Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	80
6.28.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	81
6.29.	Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	82
6.30.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	83
6.31.	Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy UNIBEP SA	83
6.32.	Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej	84
6.33.	Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące spółkę	85
6.34.	Umowy zawarte między UNIBEP SA a osobami zarządzającymi	85
6.35.	Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	87
6.35.1.	Aktywa i zobowiązania warunkowe	87
6.35.2.	Gwarancje	95
6.36.	Wpływ inwazji Rosji na Ukrainę oraz epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność UNIBEP SA i Grupy Kapitałowej	95
6.37.	Zdarzenia po dniu bilansowym	96
6.38.	Struktura zatrudnienia	97
6.39.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	97
7.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	98

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe razem	6.1	67 272 509,38	55 374 635,02
Wartości niematerialne	6.2	8 854 853,97	8 750 230,23
Inwestycje w jednostki zależne	6.4.2	160 864 971,53	159 672 817,69
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	6.4.1	7 986,00	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.5	6 025 626,27	5 621 025,93
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	17 387 281,81	26 533 459,43
Pożyczki udzielone	6.9	97 061 491,49	70 554 939,27
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	32 883 291,00	28 594 774,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		390 358 011,45	355 109 867,57
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	6.7	65 595 763,83	19 906 407,47
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.5	344 647 535,72	180 161 570,90
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	25 744 909,61	24 662 033,53
Aktywa kontraktowe	6.17	235 082 312,39	90 172 198,68
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		320 714,37	13 124 462,17
Pożyczki udzielone	6.9	120 000,00	48 281 206,16
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	426 965,05	7 417,97
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	73 957 325,75	107 168 014,90
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		745 895 526,72	483 483 311,78
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		745 895 526,72	483 483 311,78
AKTYWA RAZEM		1 136 253 538,17	838 593 179,35

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.10	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	6.10	63 893 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	34 095 737,44	31 737 591,10
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	109 222 265,21	111 753 483,98
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		210 718 827,07	209 151 899,50
Kapitał własny ogółem		210 718 827,07	209 151 899,50
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	102 642 398,36	96 297 104,61
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	33 100 583,83	27 407 478,98
Rezerwy długoterminowe	6.14	38 257 369,00	37 029 916,17
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	42 868 329,51	48 458 880,74
Zobowiązania długoterminowe razem		216 868 680,70	209 193 380,50
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	365 489 260,89	193 725 710,17
Zobowiązania kontraktowe	6.17	84 430 247,93	19 052 934,71
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	57 588 221,87	41 112 283,90
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	14 621 469,79	23 975 121,75
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	10 777 573,03	7 877 607,18
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	-	2 037 251,52
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 962 061,31	4 029,75
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	173 797 195,58	132 462 960,37
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		708 666 030,40	420 247 899,35
Zobowiązania krótkoterminowe razem		708 666 030,40	420 247 899,35
Zobowiązania ogółem		925 534 711,10	629 441 279,85
PASYWA RAZEM		1 136 253 538,17	838 593 179,35

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	6.20	1 665 190 325,05	1 254 683 492,64
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.21	1 607 589 408,34	1 197 092 101,73
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		57 600 916,71	57 591 390,91
Koszty zarządu	6.21	40 358 254,12	45 300 758,82
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	3 952 321,98	3 283 971,07
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	3 814 426,16	4 220 740,82
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		17 380 558,41	11 353 862,34
Przychody finansowe	6.23	20 448 416,27	17 021 107,90
Koszty finansowe	6.23	15 818 458,16	6 075 214,09
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	6 272 371,48	1 987 625,61
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		15 738 145,04	20 312 130,54
Podatek dochodowy	6.16	2 184 046,81	3 510 530,01
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		13 554 098,23	16 801 600,53
Zysk (strata) netto		13 554 098,23	16 801 600,53

Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	13 554 098,23	16 801 600,53
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,43	0,53
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,43	0,53

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Zysk (strata) netto	13 554 098,23	16 801 600,53
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	821 739,50	1 717 557,20
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	821 739,50	1 717 557,20
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	543 683,00	722 482,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	543 683,00	722 482,00
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	1 365 422,50	2 440 039,20
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	156 130,00	326 336,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	103 300,00	137 271,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	1 105 992,50	1 976 432,20
Całkowite dochody ogółem	14 660 090,73	18 778 032,73
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	14 660 090,73	18 778 032,73

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	31 737 591,10	62 153 761,02	111 753 483,98	209 151 899,50
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-16 085 317,00	-16 085 317,00
Program motywacyjny	-	1 252 153,84	1 740 000,00	-	2 992 153,84
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	13 554 098,23	13 554 098,23
Inne całkowite dochody	-	1 105 992,50	-	-	1 105 992,50
Całkowite dochody	-	1 105 992,50	-	13 554 098,23	14 660 090,73
Zmiany w kapitale własnym	-	2 358 146,34	1 740 000,00	-2 531 218,77	1 566 927,57
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	34 095 737,44	63 893 761,02	109 222 265,21	210 718 827,07

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	15 738 145,04	20 312 130,54
II. Korekty razem:	-39 388 578,05	-62 401 315,93
1. Amortyzacja:	16 708 503,95	13 771 983,24
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	266 059,60	4 244,94
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-4 676 877,92	-9 772 206,34
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 489 870,93	15 093,50
5. Zmiana stanu rezerw	43 105 371,04	11 583 657,71
6. Zmiana stanu zapasów	-45 689 356,36	-5 302 261,54
7. Zmiana stanu należności	-294 064 445,31	-17 491 200,43
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	248 140 447,33	-58 708 321,42
9. Inne korekty	-688 409,45	3 497 694,41
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-23 650 433,01	-42 089 185,39
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	8 149 450,97	-18 416 545,04
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-15 500 982,04	-60 505 730,43
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-14 522 535,31	-6 235 516,87
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	7 111 577,88	3 870 217,80
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-9 976 000,00	-
Odsetki otrzymane	9 718 703,40	3 950 674,66
Dywidendy otrzymane	11 796 966,29	8 786 966,29
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	90 378 103,44	55 773 577,51
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-68 583 225,63	-111 579 520,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-734 682,80	-905 523,82
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	25 188 907,27	-46 339 124,43
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	119 999 821,24	100 057 000,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-122 706 966,24	-44 150 000,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych/zwrot wkładów	1 800 000,00	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-11 200 645,39	-10 238 774,87
Zapłacone odsetki	-14 671 366,81	-5 001 185,42
Wypłacone dywidendy	-16 085 317,00	-9 471 190,20
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-42 864 474,20	31 195 849,51
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-33 176 548,97	-75 649 005,35
Różnice kursowe	-34 140,18	27 562,99
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-33 210 689,15	-75 621 442,36
Środki pieniężne na początek okresu	107 168 014,90	182 789 457,26
Środki pieniężne na koniec okresu	73 957 325,75	107 168 014,90
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	20 609 293,58	17 949 412,73

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte w nocie 6.26.

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Spółce i jej działalności

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

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

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

1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2022 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2022 roku. W 2022 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2022 r.

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

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

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

1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

1.4. Zmiany w MSSF

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

- zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”,
- zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”,
- zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”,
- zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”,
- zmiany do MSSF 16 „Leasing”,
- 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 Spółka 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 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”**: doprecyzowanie przez Radę MSR, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym, oczekuje się że podstawa wyceny instrumentów finansowych będzie uznana za istotną informację (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunków i korygowanie błędów”** : wprowadzono do standardu definicję szacunku księgowego: Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny ((obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”**: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. Rada wprowadziła zasadę konieczności ujmowania aktywów i rezerw na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Leasing”** : doprecyzowanie wymogów w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma to zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki ((obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 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 Spółki, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy. Spółka zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

2. Przyjęte zasady rachunkowości

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

ŚRODKI TRWAŁE

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

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

Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

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

Niskocenne środki trwałe o wartości nieprzekraczającej 3 500 zł, z wyjątkiem elektronarzędzi, mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym zostały nabyte, jeżeli tak przyjęte uproszczenie nie

zniekształca istotnie wyników finansowych i aktywów. Zakup jednorazowy większej ilości niskocennych środków trwałych może zostać ujęty i podlegać amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Spółka stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia. Rozpoczęcie amortyzacji środków trwałych następuje w momencie, gdy jest on dostępny do użytkowania przez co rozumie się doprowadzenie składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do użytkowania zgodnego z zamierzeniami kierownictwa. W praktyce, Spółka przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały stał się dostępny do użytkowania.

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

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

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

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

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEASING

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

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

Leasing u leasingobiorcy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

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

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

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

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

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

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

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

ZAPASY

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa spełniające poniższe kryteria:

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

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

Za składnik zapasów nie uznaje się elementów składowanych na terenach budów o przeznaczeniu specyficznym dla danej budowy lub przetworzonych we własnym zakresie lub przez podwykonawcę, co do których nie jest pewne, iż w prosty sposób mogą zostać wykorzystane dla innych kontraktów lub

sprzedane. Takie pozycje odnoszone są bezpośrednio w koszty kontraktu i włączane są tym samym do wyceny kontraktu według stopnia zaawansowania.

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

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

Kapitalizację kosztów finansowania zewnętrznego przyporządkowanych do składników aktywów rozpoczyna się, gdy:

- ponoszone są nakłady na ten składnik aktywów;
- ponoszone są koszty finansowania zewnętrznego oraz
- działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są w toku.

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

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Spółce mogą być np. środki trwałe, wartości niematerialne.

Odsetki z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów stanowią część ogólnych kosztów finansowania składnika aktywów.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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

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

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz innych należności wyróżnia się głównie należności handlowe, należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, zaliczki

udzielone na dostawy środków trwałych, a także towarów, materiałów i usług oraz pozostałe należności niesklasyfikowane do innych linii aktywów. Pozycja ta obejmuje również „Rozliczenia międzyokresowe czynne”. Należności z tytułu dostaw i usług stanowią kwoty należne od klientów za sprzedane towary lub wykonane usługi w toku zwykłej działalności gospodarczej Spółki.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

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

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

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

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

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

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

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

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Za zobowiązanie warunkowe uznaje się obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązań warunkowych nie wykazuje się w bilansie, jednakże ujawnia się w dodatkowych informacjach.

Należności warunkowe nie są wykazywane w bilansie, jednakże ujawnia się informację o nich w dodatkowych informacjach, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

TRANSAKcje I SALDA W WALUCIE OBCEJ

Transakcje wyrażone w walutach obcych ujmowane są w PLN, stosując uproszczenie, przy zastosowaniu średniego kursu ogłoszonego przez Bank Centralny z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji. Pozycje pieniężne aktywów i zobowiązań wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według kursu obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe, wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych, ujmowane są w przychodach lub kosztach finansowych, za wyjątkiem przypadku, gdy stanowią korektę kosztów finansowania zewnętrznego (dalsza polityka części Koszty finansowania zewnętrznego).

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

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

wartości godziwej (w szczególności, dla jednostek, które mają walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień szacowania wartości godziwej).

KAPITAŁY WŁASNE

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

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

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

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

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

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

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

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

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

KREDYTY, POŻYCZKI, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

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

- kredytów i pożyczek
- obligacji
- zakupu udziałów, akcji,
- rozrachunków z akcjonariuszami,

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

REZERWY

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

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

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

REZERWA NA NAPRAWY GWARANCYJNE

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

REZERWA NA STRATY NA KONTRAKTACH BUDOWLANYCH

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

REZERWA NA SPRAWY SPORNE

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

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

POZOSTAŁE REZERWY

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

KSIĘGOWE UJĘCIE REZERW

Rezerwy drugostronnie ujmuje się w ciężar kosztów bieżącego okresu.

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

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

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

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

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

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

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

REZERWY NA ODPRawy EMERYTALNE I RENTOWE

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

POZOSTAŁE REZERWY PRACOWNICZE

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

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

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

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

Rezerwy na premie dla pracowników ujmuje się, gdy:

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

z sukcesem, a premie obiektowe będą należne pracownikom. W wycenie rezerwy uwzględnia się fakt, iż część pracowników może odejść nie uzyskując prawa do otrzymania płatności.

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

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów, bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu, w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach
- w przypadku umów leasingu Spółka stosuje tzw. "podejście netto" tj. rozpoznaje podatek odroczony od różnic przejściowych, które równe są różnicy między wartością księgową aktywów z tytułu prawa do użytkowania a wartością księgową zobowiązań z tytułu leasingu.

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

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

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

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

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

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

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

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

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

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

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

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Spółka stosuje następujące kryteria przy wyodrębnianiu grup dóbr: wg kategorii klientów – publiczny i prywatny oraz wg kategorii ceny – ryczałt i kosztorys.

Określenie ceny transakcyjnej

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

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

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

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

Każdy kontrakt to jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE

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

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

- przejęciem przedsięwzięć;
- aktualizacją wartości aktywów finansowych
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Spółki.

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Spółki obejmują w szczególności:

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

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

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

Oczekiwane straty kredytowe obejmują:

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Spółka posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumenty kapitałowe (udziałowe)

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

- przez inne całkowite dochody lub
- przez wynik finansowy.

Przy początkowym ujęciu wybór dokonywany jest w odniesieniu do każdego instrumentu oddzielnie.

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

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

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

Instrumenty dłużne

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

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

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

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

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

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

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie, gdy:

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

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

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

Utrata wartości

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

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

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

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

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

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

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

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

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł tj. aplikacja my IFRS9 , w której zaszyta jest metodologia oparta na wymaganiach standardu) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo niewypięnienia zobowiązania na datę początkowego ujęcia i na datę

bilansową. Jest to oparte na porównaniu danych finansowych pożyczkobiorcy na dzień udzielenia pożyczki i na dzień bilansowy oraz uwzględnia dodatkowe informacje wynikające z odpowiedzi na pytania uzupełniające będące częścią modelu. Moduł klasyfikuje ekspozycję do jednego z trzech stopni (1-3) modelu oczekiwanych strat kredytowych. W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o: (1) indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypłacenia zobowiązania dla danego ratingu; (2) harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

Wycena zobowiązań finansowych dotycząca instrumentu zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

Zaprzestaje się ujmować zobowiązanie finansowe wtedy i tylko wtedy, gdy zobowiązanie wygaśnie to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypłacony, umorzony lub wygaśnięcie terminu jego dochodzenia.

RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

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

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

Kryteria zastosowania rachunkowości zabezpieczeń

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

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

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

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

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

METODA PRAW WŁASNOŚCI

Zgodnie z tą metodą na dzień nabycia udziałów w jednostce współkontrolowanej lub stowarzyszonej udziały ujmuje się po koszcie nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych, zaś w kolejnych okresach po nabyciu wartość tą koryguje się o zmiany w aktywach netto jednostki, na którą Spółka ma znaczący wpływ zgodnie z posiadanym udziałem w tej jednostce.

INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALĘŻNE

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

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

WARTOŚĆ FIRMY

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

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

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

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

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

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

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

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

	stan na dzień 31.12.2022		stan na dzień 31.12.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	390 358 011,45	83 233 760,09	355 109 867,57	77 207 867,89
Aktywa obrotowe	745 895 526,72	159 042 949,04	483 483 311,78	105 118 778,92
Aktywa razem	1 136 253 538,17	242 276 709,13	838 593 179,35	182 326 646,81
Kapitał własny	210 718 827,07	44 930 345,44	209 151 899,50	45 473 735,60
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	925 534 711,10	197 346 363,70	629 441 279,85	136 852 911,21
Pasywa razem	1 136 253 538,17	242 276 709,13	838 593 179,35	182 326 646,81

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2022 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 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

	01.01.-31.12.2022 r.		01.01.-31.12.2021 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 665 190 325,05	355 179 985,29	1 254 683 492,64	274 097 977,64
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 607 589 408,34	342 893 886,56	1 197 092 101,73	261 516 570,56
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	57 600 916,71	12 286 098,74	57 591 390,91	12 581 407,08
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 380 558,41	3 707 219,76	11 353 862,34	2 480 363,15
Zysk (strata) brutto	15 738 145,04	3 356 898,03	20 312 130,54	4 437 385,15
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	13 554 098,23	2 891 047,55	16 801 600,53	3 670 475,27
Zysk (strata) netto ogółem	13 554 098,23	2 891 047,55	16 801 600,53	3 670 475,27
Całkowite dochody z działalności kontynuowanej	14 660 090,73	3 126 952,36	18 778 032,73	4 102 246,36
Całkowite dochody ogółem	14 660 090,73	3 126 952,36	18 778 032,73	4 102 246,36

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 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 4,6883 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5775 PLN/EUR.

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

	01.01.-31.12.2022 r.		01.01.-31.12.2021 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-15 500 982,04	-3 306 311,89	-60 505 730,43	-13 218 073,28
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	25 188 907,27	5 372 716,61	-46 339 124,43	-10 123 238,54
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-42 864 474,20	-9 142 860,78	31 195 849,51	6 815 040,85
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-33 176 548,97	-7 076 456,07	-75 649 005,35	-16 526 270,97
E. Różnice kursowe	-34 140,18	-7 282,00	27 562,99	6 021,41
F. Środki pieniężne na początek okresu	107 168 014,90	23 300 433,73	182 789 457,26	39 609 399,60
G. Środki pieniężne na koniec okresu	73 957 325,75	15 769 488,85	107 168 014,90	23 300 433,73

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2022 r. - 31.12.2022 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 4,6883 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 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5775 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2020 roku, tj. kurs 4,6148 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Spółka zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Spółki w przypadku kontraktów eksportowych ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej marży – dotyczy kontraktów na Białorusi i Ukrainie których końcowe rozliczenie miało miejsce w 2022 roku.

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2023 r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 20,1 mln EUR (w roku 2022 było to 20 mln EUR).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2022	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2021
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 3 262 680 PLN	+ 3 248 100 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 3 262 680 PLN	- 3 248 100 PLN

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

Aktywa	31.12.2022	31.12.2021
EUR	13 382 746,26	6 199 886,11
- aktywa trwałe		142 345,16
- zapasy	73 472,49	80 568,21
- należności	13 285 408,99	5 812 153,93
- środki pieniężne	23 864,78	164 818,81
NOK	7 901 060,70	18 197 905,49
- aktywa trwałe		120 972,20
- zapasy	101 068,52	101 068,52
- należności (w tym udzielone pożyczki)	6 790 537,31	16 147 667,40
- środki pieniężne	1 009 454,87	1 828 197,37
SEK	37 357 168,69	5 460 552,61
- aktywa trwałe		202 200,00
- zapasy	859 986,93	905 480,50
- należności	36 358 628,43	4 269 010,35
- środki pieniężne	138 553,33	83 861,76

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Pasywa	31.12.2022	31.12.2021
EUR	791 221,03	3 434 231,30
- zobowiązania	791 221,03	3 434 231,30
- rezerwy na zob. i RMB	-	-
NOK	2 450 131,88	9 465 411,12
- zobowiązania	2 450 131,88	9 465 411,12
SEK	3 281,00	1 375 308,00
- zobowiązania	3 281,00	1 375 308,00

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2022
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 2 039 827 PLN	+ 2 765 654,81 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	+ 1 512 832 PLN	+ 4 085 244,61 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 220 763 PLN	+ 8 732 494,37 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	+ 2 039 827 PLN	- 2 765 654,81 PLN
	- 0,05 PLN/SEK	+ 1 512 832 PLN	- 4 085 244,61 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	+ 220 763 PLN	- 8 732 494,37 PLN

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła 3,7 mln EUR (na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła 20 mln SEK oraz 20 mln EUR).

Mając na uwadze powyższe wartości kontraktów terminowych, wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany kursów walut (przekładające się na zmianę wartości kontraktów terminowych) prezentuje się następująco:

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2022
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	- 599 886 PLN	- 3 247 290 PLN
	+ 0,02 PLN/SEK		- 324 000 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	+ 599 886 PLN	+ 3 247 290 PLN
	- 0,02 PLN/SEK		+ 324 000 PLN

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2022
WZROST KURSU	+ 0,20 PLN/EUR	+ 4 702 621 PLN	+ 448 846 PLN
	+ 0,05 PLN/SEK	+ 1 512 832 PLN	- 158 548 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 220 763 PLN	+ 353 666 PLN
SPADEK KURSU	- 0,20 PLN/EUR	- 4 702 621 PLN	- 448 846 PLN
	- 0,05 PLN/SEK	- 1 512 832 PLN	+ 158 548 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	- 220 763 PLN	- 353 666 PLN

Ryzyko stóp procentowych

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

procentowej (opartej na WIBOR w przypadku transakcji wyrażonych w PLN lub na EURIBOR w przypadku części leasingów) co naraża Spółkę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały decydującego wpływu na wyniki roku 2023 niemniej obecny ich poziom istotnie wpływa na wielkość kosztów finansowych. Spółka na bieżąco analizuje potencjalne zmiany stóp procentowych tworząc odpowiednie scenariusze. Wszystkie zobowiązania oprocentowane na dzień 31.12.2022r. wynoszą w Spółce 14,2% sumy bilansowej (18,6% przed rokiem) i do końca roku 2023 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	97 181 491	118 836 145
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	161 142 025	155 557 313
Środki pieniężne	73 957 326	107 168 015
Razem	332 280 842	381 561 473

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

	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2023	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2022
Udzielone pożyczki	+/- 200 pb	+/- 1 574 340	+/- 1 925 146
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	+/- 200 pb	+/- 2 610 501	+/- 2 520 028
Środki pieniężne	+/- 100 pb	+/- 599 054	+/- 868 061

Ryzyko kredytowe

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

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku wszystkie pożyczki udzielone były podmiotom zależnym lub stowarzyszonym. Spółka udzielając ewentualnych pożyczek podmiotom zewnętrznym kieruje się generalną zasadą, że mogą one być udzielone wyłącznie w związku z projektami realizowanymi przez Spółkę, gdy projekty te posiadają zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki miały przynajmniej 100% pokrycie w ustanowionych zabezpieczeniach.

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

Określając ryzyko związane z utratą wartości należności od kontrahentów (należności handlowe powiększone oraz zatrzymane przez inwestorów kaucje) Spółka posługuje się modelem do szacowania oczekiwanych strat kredytowych. Model wykorzystuje dane historyczne w zakresie rotowania należności między poszczególnymi koszykami ich przeterminowania. Na tej podstawie określone jest prawdopodobieństwo niespłacenia należności dla każdego koszyka. Iloczyn tak wyliczonego prawdopodobieństwa oraz wolumenu należności z danego koszyka określa oczekiwaną stratę kredytową dla każdego z koszyków. Dane dotyczące oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31.12.2022r. prezentuje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie/dni opóźnień	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	202 496 686	46 777 366	8 441 916	2 707 883	12 147 654	43 459 139	316 030 644
Oczekiwana stopa straty	0,05%	0,83%	8,28%	17,33%	8,24%	100,00%	14,59%
Oczekiwana strata	105 351	388 597	698 946	469 301	1 000 433	43 459 139	46 121 767
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	32 018 433	4 562 338	1 842 383	1 907 283	3 149 007	2 790 675	46 270 119
Oczekiwana stopa straty	0,16%	0,75%	-	-	0,25%	100,00%	6,78%
Oczekiwana strata	51 143	34 042	6 926	247 137	8 005	2 790 675	3 137 928
Aktywa kontraktowe	235 082 312	-	-	-	-	-	235 082 312
Oczekiwana stopa straty	0,06%	-	-	-	-	-	0,06%
Oczekiwana strata	142 624	-	-	-	-	-	142 624
Oczekiwana strata łącznie	299 118	422 639	705 871	716 438	1 008 437	46 249 814	49 402 317

W 2022 roku Spółka spisała należności o łącznej wartości 60 994,20 PLN. W roku 2021 było to 73 991,89 PLN.

Ekspozycję na maksymalne ryzyko kredytowe Spółki przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2022	31.12.2021
	PLN	PLN
Środki pieniężne	73 957 326	107 168 015
Należności od kontrahentów	313 041 070	194 647 550
Pożyczki udzielone	97 181 491	118 836 145
Razem	484 179 887	420 651 710

Ryzyko utraty płynności

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

szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2022r. Spółka posiadała dostępne (w całości niewykorzystane) limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP S.A. w wysokości 10 mln zł ważny do listopada 2023 roku,
- BNP Paribas Bank Polska S.A. w wysokości 20 mln PLN ważny do stycznia 2024 roku,
- Santander Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do września 2023 roku,
- mBank S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do lutego 2023 roku,
- BGK w kwocie 25 mln zł ważny do lutego 2023 roku,
- Pekao S.A. w kwocie 10 mln zł ważny do stycznia 2024 roku.

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

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

Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do niezbędnego finansowania. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych lub drogowych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych a nie w postaci zatrzymanej przez inwestorów gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Spółki do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Spółki do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka posiadała takie limity w łącznej wysokości 1 075,3 mln zł, z których 54,75% tj. 589 mln zł było niewykorzystane. Jednocześnie w umowach z podwykonawcami, w miarę możliwości, tworzy się zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

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

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

Wiekowanie niezdyktowanych zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r. przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	Razem
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	240 868 480	123 210 234	1 410 546	-	365 489 261
- kaucje z tyt. umów o budowę	4 348 725	14 277 267	38 962 230	65 689 995	123 278 217
- zobowiązania z tyt. leasingów	1 048 372	2 096 744	9 435 350	43 428 775	56 009 241
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	690 090	1 357 214	5 949 631	10 949 444	18 946 380
- zobowiązania z tyt. obligacji	-	2 085 000	7 210 837	107 267 837	116 563 674
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)	-	2 273 956	46 718 524	539 776 421	588 768 901
Razem	246 955 668	145 300 416	109 687 117	767 112 472	1 269 055 673

Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2022 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)

	31.12.2022	31.12.2021
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	161 142 025,01	155 557 312,52
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	552 338 121,51	304 391 090,79
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	73 957 325,75	107 168 014,90
Zadłużenie netto	725 498 005,48	352 780 388,41
Kapitał własny	210 718 827,07	209 151 899,50
Kapitał i zadłużenie netto	936 216 832,55	561 932 287,91
	77,49%	62,78%

5. Instrumenty finansowe

WARTOŚĆ BILANSOWA

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

Stan na dzień 31.12.2022 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	43 132 191,42	-	-100 456 551,38	-	-57 324 359,96
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	269 947 249,66	-	-	-	269 947 249,66
Pożyczki udzielone	97 181 491,49	-	-	-	97 181 491,49
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	782 164,85	-	-355 199,80	426 965,05
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	73 957 325,75	-	-	-	73 957 325,75
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-161 142 025,01	-	-161 142 025,01
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-305 591 027,83	-	-305 591 027,83
	484 218 258,32	782 164,85	-567 189 604,22	-355 199,80	-82 544 380,85

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2021 r.

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

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

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

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	5 314 870,55	-	-4 581 056,59	733 813,96
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	675 817,80	-	-696 806,09	-20 988,29
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-6 168 680,33	-	0,00	-6 168 680,33
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-	-	-
Ogółem	-177 991,98	-	-5 277 862,68	-5 455 854,66

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -4 399 181,25
- kaucje z tytułu umów o budowę -1 769 499,08
- pożyczki udzielone -

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	5 665 045,26	-	357 851,36	6 022 896,62
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	-590 372,55	-	-404 451,04	-994 823,59
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-1 968 498,21	-	-	-1 968 498,21
Zyski / straty ze zbycia / realizacji instrumentów finansowych	-	-905 523,82	-	-905 523,82
Ogółem	3 106 174,50	-905 523,82	-46 599,68	2 154 051,00

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

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	426 965,05	-	426 965,05
Razem	-	426 965,05	-	426 965,05

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	2 037 251,52	-	2 037 251,52
Razem	-	2 037 251,52	-	2 037 251,52

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	426 965,05	7 417,97
Razem	426 965,05	7 417,97

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	-	2 037 251,52
Razem	-	2 037 251,52

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 3,7 mln EURO (20 mln SEK i 20 mln EURO na dzień 31 grudnia 2021 r.). Okresy spodziewanych rozliczeń związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela:

Zabezpieczona waluta/termin	I Q 2023	RAZEM
EUR	3 703 000,00	3 703 000,00

Terminowy kurs EUR (średni) 4,8715

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

Struktura wiekowa

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	426 965,05	7 417,97
od 1 do 3 lat	-	-
od 3 do 5 lat	-	-
Razem	426 965,05	7 417,97

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

Struktura wiekowa

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	-	2 037 251,52
od 1 do 3 lat	-	-
Razem	-	2 037 251,52

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

Sprawozdanie z wyniku

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	734 682,80	-1 095 646,10
Przychody i koszty finansowe:	-1 635 059,10	-790 801,98
z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	-	-905 523,82
z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-1 635 059,10	114 721,84
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	-900 376,30	-1 886 448,08
Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów		
Wpływ transakcji zabezpieczających:	821 739,50	1 717 557,20
wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	-7 613 610,70	262 479,00
reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	8 435 350,20	1 455 078,20
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	-78 636,80	-168 890,88

6. Noty do sprawozdania finansowego

6.1. Środki trwałe

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki trwałe własne	23 653 950,50	19 456 161,96
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	43 618 558,88	35 918 473,06
Środki trwałe razem	67 272 509,38	55 374 635,02

Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Grunty	1 901 165,86	2 082 710,24
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	14 116 369,86	8 084 318,41
Urządzenia techniczne i maszyny	6 570 479,57	6 372 372,56
Środki transportu	135 000,64	201 437,14
Inne środki trwałe	930 934,57	952 807,42
Środki trwałe w budowie	-	1 762 516,19
Środki trwałe własne	23 653 950,50	19 456 161,96

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Grunty	2 654 900,80	1 987 886,86
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	8 577 007,72	7 985 293,68
Urządzenia techniczne i maszyny	15 111 853,47	11 180 545,25
Środki transportu	15 977 405,13	12 970 119,69
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	1 297 391,76	1 794 627,58
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	43 618 558,88	35 918 473,06

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	2 249 941,08	14 764 273,45	22 117 665,87	4 690 351,56	2 643 047,32	1 762 516,19	48 227 795,47
Zwiększenia	-	7 262 054,58	8 649 489,08	1 579 207,25	327 472,49	11 208 151,39	29 026 374,79
Zakup	-	45 495,00	1 732 007,48	34 565,00	228 143,59	11 203 182,61	13 243 393,68
Przyjęcie z inwestycji	-	7 216 559,58	5 640 760,00	-	-	-	12 857 319,58
Przyjęcie z leasingu	-	-	1 276 721,60	1 544 642,25	99 328,90	-	2 920 692,75
Inne	-	-	-	-	-	4 968,78	4 968,78
Zmniejszenia	94 552,54	669 810,50	7 545 353,32	1 687 455,06	62 547,73	12 970 667,58	23 030 386,73
Sprzedaż	94 552,54	359 634,65	7 410 843,52	1 547 218,88	8 599,14	-	9 420 848,73
Likwidacja i inne	-	310 175,85	134 509,80	-	53 948,59	-	498 634,24
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	12 857 319,58	12 857 319,58
Inne	-	-	-	140 236,18	-	113 348,00	253 584,18
Wartość brutto na koniec okresu	2 155 388,54	21 356 517,53	23 221 801,63	4 582 103,75	2 907 972,08	-	54 223 783,53
Umorzenie na początek okresu	167 230,84	6 679 955,04	15 745 293,31	4 488 914,42	1 690 239,90	-	28 771 633,51
Zwiększenia	86 991,84	834 377,32	3 288 662,85	1 598 878,66	345 523,34	-	6 154 434,01
Amortyzacja bieżąca	86 991,84	834 377,32	2 012 549,59	85 537,86	295 858,94	-	3 315 315,55
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	1 276 113,26	1 513 340,80	49 664,40	-	2 839 118,46
Zmniejszenia	-	274 184,69	2 382 634,10	1 640 689,97	58 725,73	-	4 356 234,49
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	274 184,69	2 382 634,10	1 640 689,97	58 725,73	-	4 356 234,49
Umorzenie na koniec okresu	254 222,68	7 240 147,67	16 651 322,06	4 447 103,11	1 977 037,51	-	30 569 833,03
Wartość netto na początek okresu	2 082 710,24	8 084 318,41	6 372 372,56	201 437,14	952 807,42	1 762 516,19	19 456 161,96
Wartość netto na koniec okresu	1 901 165,86	14 116 369,86	6 570 479,57	135 000,64	930 934,57	-	23 653 950,50

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

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

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 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	3 775 035,18	9 988 610,44	18 433 082,24	18 568 862,75	4 097 564,98	54 863 155,59
Zwiększenia	1 034 682,84	1 863 205,89	9 693 667,16	7 421 649,79	226 446,02	20 239 651,70
zawarcie i zmiana umów	921 334,84	1 863 205,89	9 693 667,16	7 421 649,79	226 446,02	20 126 303,70
inne	113 348,00	-	-	-	-	113 348,00
Zmniejszenia	71 018,72	-	1 276 721,60	2 594 541,71	99 328,90	4 041 610,93
wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	1 276 721,60	2 594 541,71	99 328,90	3 970 592,21
inne	71 018,72	-	-	-	-	71 018,72
Wartość brutto na koniec okresu	4 738 699,30	11 851 816,33	26 850 027,80	23 395 970,83	4 224 682,10	71 061 196,36
Umorzenie na początek okresu	1 787 148,32	2 003 316,76	7 252 536,99	5 598 743,06	2 302 937,40	18 944 682,53
Zwiększenia	299 984,02	1 271 491,85	5 761 750,60	4 327 126,45	674 017,34	12 334 370,26
Amortyzacja bieżąca	299 984,02	1 271 491,85	5 761 750,60	4 327 126,45	674 017,34	12 334 370,26
Zmniejszenia	3 333,84	-	1 276 113,26	2 507 303,81	49 664,40	3 836 415,31
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	-	1 276 113,26	2 507 303,81	49 664,40	3 833 081,47
inne	3 333,84	-	-	-	-	3 333,84
Umorzenia na koniec okresu	2 083 798,50	3 274 808,61	11 738 174,33	7 418 565,70	2 927 290,34	27 442 637,48
Wartość netto na początek okresu	1 987 886,86	7 985 293,68	11 180 545,25	12 970 119,69	1 794 627,58	35 918 473,06
Wartość netto na koniec okresu	2 654 900,80	8 577 007,72	15 111 853,47	15 977 405,13	1 297 391,76	43 618 558,88

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

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

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

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	13 337 036,90	11 018 687,47
- budownictwo kubaturowe	3 262 392,73	2 487 175,73
- infrastruktura	9 769 888,80	8 463 871,13
- budownictwo modułowe	58 096,73	67 640,61
- budownictwo energetyczno-przemysłowe	246 658,64	-
Koszty ogólnego zarządu	2 311 145,81	1 959 066,43
RAZEM	15 648 182,71	12 977 753,90

Na dzień 31.12.2022 r. na środkach trwałych ustanowione było zabezpieczenie na wartość 30 000 000,00 zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia. Wykorzystanie kredytu wyniosło 17 142 855,00 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie na dzień 31.12.2022 r. wyniosła 6 480 356,35 zł.

Łączna wartość otrzymanych bądź należnych odszkodowań w odniesieniu do tych środków trwałych, które utraciły na wartości lub zostały utracone w okresie sprawozdawczym za rok zakończony 31.12.2022 r. wynosiła 80 515,68 zł., zaś w okresie porównawczym 31.12.2021 r. wynosiła 30 826,83 zł.

Na dzień 31.12.2022 r. wartość zobowiązań dotyczących zakupów środków trwałych wynosiła 140 tys. zł.

6.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Wartość firmy	5 628 983,78	5 628 983,78
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 114 533,00	2 352 662,12
<i>oprogramowanie komputerowe</i>	1 305 083,81	1 786 391,28
<i>inne wartości niematerialne w tym licencje</i>	809 449,19	566 270,84
Wartości niematerialne w budowie	1 111 337,19	768 584,33
Wartości niematerialne	8 854 853,97	8 750 230,23

Zmiana stanu wartości niematerialnych

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 628 983,78	5 134 438,35	1 427 451,18	768 584,33	12 959 457,64
Zwiększenia	-	374 213,93	447 978,19	600 436,67	1 422 628,79
- Zakup	-	134 245,00	430 263,31	600 436,67	1 164 944,98
- Przyjęcie z inwestycji	-	239 968,93	17 714,88	-	257 683,81
Zmniejszenia	-	82 635,05	119 005,41	257 683,81	459 324,27
- Likwidacja	-	82 635,05	119 005,41	-	201 640,46
- Przekazanie z inwestycji	-	-	-	257 683,81	257 683,81
Wartość brutto na koniec okresu	5 628 983,78	5 426 017,23	1 756 423,96	1 111 337,19	13 922 762,16
Umorzenie na początek okresu	-	3 348 047,07	861 180,34	-	4 209 227,41
Zwiększenia	-	855 521,40	204 799,84	-	1 060 321,24
- Amortyzacja bieżąca	-	855 521,40	204 799,84	-	1 060 321,24
Zmniejszenia	-	82 635,05	119 005,41	-	201 640,46
- Umorzenie zlikwidowanych	-	82 635,05	119 005,41	-	201 640,46
Umorzenie na koniec okresu	-	4 120 933,42	946 974,77	-	5 067 908,19
Wartość netto na początek okresu	5 628 983,78	1 786 391,28	566 270,84	768 584,33	8 750 230,23
Wartość netto na koniec okresu	5 628 983,78	1 305 083,81	809 449,19	1 111 337,19	8 854 853,97

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

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

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów Spółka wytworzyła we własnym zakresie.

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

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	97 023,45	63 517,90
Koszty ogólnego zarządu	963 297,79	730 711,44
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	1 060 321,24	794 229,34

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Własne	8 854 853,97	8 750 230,23
Razem struktura własności wartości niematerialnych	8 854 853,97	8 750 230,23

Na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r. Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2022 i 2021 jest wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury UNIBEP SA.

Oddział Infrastruktury UNIBEP SA – wartość firmy na dzień 31.12.2022 r. wynosi 5 628 983,78 zł.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano wyceny metodą dochodową - zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firm przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 12,53%. Prognozy zatwierdzone przez kierownictwo Spółki obejmują okres 2023-2027. Wycena została oparta o takie elementy jak:

- dynamikę wzrostu wyrażoną w postaci dynamiki przychodów ze sprzedaży
- nakłady inwestycyjne
- zapotrzebowanie na kapitał
- koszt kapitału.

Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa na dzień 31 grudnia 2022 określona w ramach przeprowadzonej wyceny wynosi 109 252 tys. zł.

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Na dzień 31.12.2022 r. oraz na 31.12.2021 r. Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

6.4. Inwestycje w innych podmiotach

Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	90 538 464,10	97,63%	97,63%
UNEX Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
Budrex Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01.07.2015	18 000 150,00	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	52 304 397,63	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	ND	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	ND	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	ND	97,63%	97,63%
Nawa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	ND	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	ND	97,63%	97,63%
Lykke Szczelińska Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Hevelia Szczelińska Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Szczelińska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	ND	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	ND	97,63%	97,63%
Sokratosa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	ND	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	97,63%	97,63%
Zielony Słońce Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	97,63%*)**	97,63%***
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	97,63%*)**	97,63%***
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	ND	48,82%***	0%***
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	ND	48,82%***	0%***
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	ND	48,82%***	48,82%***
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	ND	48,82%***	48,82%***
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	ND	48,82%***	48,82%***
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	ND	97,63%	97,63%
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	ND	97,63%*)**	97,63%***
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	ND	97,63%	97,63%
UNI 1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	ND	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
						160 872 957,53		

* udział tacyzny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

6.4.1 Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Stan na początek okresu	7 986,00	7 986,00
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	7 986,00	7 986,00

6.4.2 Inwestycje w jednostki zależne

Długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Stan na początek okresu:	159 672 817,69	159 672 817,69
- akcje UNIDEVELOPMENT SA	60 555 486,00	60 555 486,00
- inne UNIDEVELOPMENT SA	28 790 824,26	28 790 824,26
- udziały BUDREX SP. Z O.O.	18 000 150,00	18 000 150,00
- udziały UNEX CONSTRUCTION SP. Z O.O.	16 959,80	16 959,80
- udziały UNIBEP PPP SP. Z O.O.	5 000,00	5 000,00
- akcje UNIHOUSE SA	52 304 397,63	52 304 397,63
Zwiększenia:	1 192 153,84	-
- inne UNIDEVELOPMENT SA	1 192 153,84	-
Stan na koniec okresu:	160 864 971,53	159 672 817,69
- akcje UNIDEVELOPMENT SA	60 555 486,00	60 555 486,00
- inne UNIDEVELOPMENT SA	29 982 978,10	28 790 824,26
- udziały BUDREX SP. Z O.O.	18 000 150,00	18 000 150,00
- udziały UNEX CONSTRUCTION SP. Z O.O.	16 959,80	16 959,80
- udziały UNIBEP PPP SP. Z O.O.	5 000,00	5 000,00
- akcje UNIHOUSE SA	52 304 397,63	52 304 397,63

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2022 r.

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

*kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały*	Zyski zatrzymane	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	196 052 175,45	6 675 000,00	37 406 730,65	100 418 927,60	412 348 108,06	376 968 931,47	35 379 176,59	216 295 932,61	22 365 269,04
2	27 837 944,42	2 250 000,00	23 868 673,83	-34 830 729,41	219 988 662,75	80 627 935,08	139 360 727,67	192 150 718,33	223 278 534,35
3	717 371,08	5 000,00	-	712 371,08	731 387,54	-	731 387,54	14 016,46	-
4	19 095 621,03	430 000,00	13 243 293,46	5 422 327,57	57 148 603,77	18 612 535,00	38 536 068,77	38 052 982,74	196 419 614,60
5	-1 289 396,33	5 000,00	-	-1 294 396,93	9 126 394,60	-	9 126 394,60	10 415 790,93	-

*kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

W dniu 29.12.2022 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Unihouse SA podjęło uchwałę Nr 1/29/12/2022 o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 580 000,00 zł w drodze emisji 5 800 000 nowych akcji imiennych serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Cena emisyjna akcji nowej emisji została ustalona na 1,72 zł za akcję. Akcje nowej emisji nie są akcjami uprzywilejowanymi.

W dniu 30.12.2022 Unibep SA w związku z przywołaną powyżej uchwałą opłaciła kwotę 9 976 000,00 zł.

Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w KRS w dniu 23.03.2023 r.

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2021 r.

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

*kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

LP	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały*	Zyski zatrzymane**	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	182 063 380,73	6 675 000,00	88 958 247,85	86 430 132,88	391 322 026,16	323 030 711,50	68 291 314,66	209 258 645,43	18 294 705,03
2	48 943 621,45	2 250 000,00	45 938 934,63	754 686,82	269 490 171,28	70 620 546,17	220 546 549,83	196 880 346,97	273 345 906,31
3	758 995,88	5 000,00	-	753 995,88	770 662,91	-	770 662,91	11 667,03	-
4	17 243 502,30	430 000,00	13 178 630,46	3 634 871,84	56 748 196,79	18 874 364,12	37 873 832,67	39 504 694,49	101 629 911,45
5	-62 691,40	5 000,00	-	-67 691,40	3 955,01	-	3 955,01	66 646,41	-

*kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 025 626,27	5 621 025,93
Ubezpieczenia	5 788 098,82	5 271 242,45
Pozostałe	237 527,45	349 783,48
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 025 626,27	5 621 025,93

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	339 579 661,55	176 499 956,25
Należności z tytułu dostaw i usług	269 908 878,36	143 452 056,98
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	18 889 626,98	13 393 795,69
Inne należności niefinansowe	27 614 412,95	12 374 514,28
Inne należności finansowe	38 371,30	2 122 223,48
Zaliczki udzielone na dostawy:	23 128 371,96	5 157 365,82
na zakup towarów, materiałów i usług	23 128 371,96	5 157 365,82
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 067 874,17	3 661 614,65
Ubezpieczenia	4 414 766,64	2 931 787,95
Pozostałe	653 107,53	729 826,70
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	344 647 535,72	180 161 570,90
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	46 121 765,26	44 884 433,25
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	390 769 300,98	225 046 004,15

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
do 1 miesiąca	132 780 276,04	76 460 193,11
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	64 881 195,71	38 939 133,16
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 727 004,12	13 603,14
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 860,00	-
należności przeterminowane	67 517 542,49	28 039 127,57
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	269 908 878,36	143 452 056,98

Na dzień 31 grudnia 2022 r. wyliczone, stosownie do wymogów MSSF 9, oczekiwane straty kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyniosły 46 121 765,26 zł. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem oczekiwanych strat kredytowych ujmowane są od 2018 roku w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”. Zmiana stanu oczekiwanych strat kredytowych przedstawia nota 6.6.

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
do 1 miesiąca	19 440 969,42	8 164 602,09
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	26 947 799,09	3 361 779,87
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	7 742 969,98	1 053 914,81
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 238 582,61	4 731 794,45
powyżej 1 roku	11 147 221,39	10 727 036,35
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	67 517 542,49	28 039 127,57

Zmiana wartości szacunkowych należności:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe netto	344 647 535,72	180 161 570,90
od jednostek powiązanych	49 679 695,48	25 159 760,43
od pozostałych jednostek	294 967 840,24	155 001 810,47
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	46 121 765,26	44 884 433,25
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	390 769 300,98	225 046 004,15

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności w PLN	266 270 319,38	146 595 016,10
Należności w USD	1 370,00	650,00
Należności w USD po przeliczeniu na PLN	6 030,47	2 639,00
Należności w EUR	11 937 092,41	4 583 917,94
Należności w EUR po przeliczeniu na PLN	56 001 572,18	20 988 253,59
Należności w RUB	-	73 893,00
Należności w RUB po przeliczeniu na PLN	-	5 030,69
Należności w NOK	6 612 337,31	13 690 490,85
Należności w NOK po przeliczeniu na PLN	2 949 727,45	6 301 285,86
Należności w BYN	218 238,03	515 514,66
Należności w BYN po przeliczeniu na PLN	282 727,36	818 743,36
Należności w SEK	36 358 628,43	3 692 628,25
Należności w SEK po przeliczeniu na PLN	16 103 285,89	1 654 218,73
Należności w UAH	24 006 372,92	25 497 325,24
Należności w UAH po przeliczeniu na PLN	3 033 320,12	3 795 810,98
Należności w GBP	104,40	104,40
Należności w GBP po przeliczeniu na PLN	552,87	572,59
Razem	344 647 535,72	180 161 570,90

Zaliczki zostały wycenione wg kursu historycznego.

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

Na dzień bilansowy 31.12.2022 r., jak i na dzień 31.12.2021 należność od jednego kontrahenta zewnętrznego przekroczyła 10% należności ogółem.

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

6.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Stan na początek okresu	48 404 765,74	46 417 140,13
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44 884 433,25	44 226 312,38
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 368 428,79	1 256 131,45
Aktywa kontraktowe	38 932,70	19 805,30
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	914 891,00
Zwiększenia	9 186 362,77	10 603 332,98
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 128 602,20	8 786 035,25
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 954 069,42	600 090,33
Aktywa kontraktowe	103 691,15	19 127,40
Pożyczki udzielone	-	1 198 080,00
Zmniejszenia	6 075 840,53	8 615 707,37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 891 270,19	8 127 914,38
Kaucje z tytułu umów o budowę	184 570,34	487 792,99
Stan na koniec okresu	51 515 287,98	48 404 765,74
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	46 121 765,26	44 884 433,25
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 137 927,87	1 368 428,79
Aktywa kontraktowe	142 623,85	38 932,70
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	2 112 971,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Stan na początek okresu	1 026 162,06	1 026 162,06
Zapasy	130 000,00	130 000,00
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
Zmniejszenia	1 026 162,06	-
Zapasy	130 000,00	-
Środki pieniężne	896 162,06	-
Stan na koniec okresu	-	1 026 162,06
Zapasy	-	130 000,00
Środki pieniężne	-	896 162,06

6.7. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Materiały	58 022 886,83	19 608 862,88
Półprodukty i produkty w toku	7 572 877,00	282 393,54
Produkty gotowe	-	145 151,05
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	65 595 763,83	20 036 407,47
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	130 000,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	65 595 763,83	19 906 407,47

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy znajduje się w nocie 6.6.

Na dzień 31.12.2022 r. i 31.12.2021 r. nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W 2022 r. i 2021 r. w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/wykorzystania zapasów w okresie dłuższym niż do 31.12.2023r.

W okresie 01.01.2022 r. - 31.12.2022 r. w kosztach własnych sprzedaży ujęto kwotę 22 735,2 tys. zł dotyczącą sprzedanych materiałów.

Na dzień 31.12.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Budownictwo energetyczne – przemysłowe	Infrastruktura	Razem
Wartość zapasów brutto	27 818 157,36	10 367 090,92	27 410 515,55	65 595 763,83
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	-
Wartość zapasów netto	27 818 157,36	10 367 090,92	27 410 515,55	65 595 763,83

Na dzień 31.12.2021 r.

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

6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki pieniężne w PLN	73 328 199,21	105 479 960,66
Środki pieniężne w EUR	23 864,78	164 818,81
Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN	111 923,44	758 067,62
Środki pieniężne w USD	1 303,68	1 936,37
Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN	5 738,54	7 861,66
Środki pieniężne w RUB	-	15 087 428,68
Środki pieniężne w RUB po przeliczeniu na PLN	-	896 162,06
Środki pieniężne w NOK	1 009 454,87	1 828 197,40
Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN	450 317,81	842 433,36
Środki pieniężne w BYN	993,18	24 899,44
Środki pieniężne w BYN po przeliczeniu na PLN	1 286,66	40 180,23
Środki pieniężne w UAH	11 824,88	12 716,81
Środki pieniężne w UAH po przeliczeniu na PLN	1 487,57	1 890,99
Środki pieniężne w SEK	138 553,33	83 861,74
Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN	58 372,52	37 620,38
Razem	73 957 325,75	108 064 176,96
Odpis aktualizujący środki pieniężne	-	896 162,06
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	73 957 325,75	107 168 014,90

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2022 r. wynosi 73 957 325,75 zł.

Wykazany w 2021 roku odpis aktualizujący środki pieniężne wynikał z szacunków Spółki dotyczących możliwości wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w OAO AKB „Probiznesbank” - w upadłości. UNIBEP SA zgłosiła swoje wierzytelności i zostały one przyjęte i potwierdzone przez syndyka. Do dnia 31.12.2021 r. syndyk wpłacił 207 849,60 zł, zaś w 2022 r. nie odnotowano żadnych wpłat. W 2022r. dokonano spisania całej kwoty odpisu aktualizującego środki pieniężne z powodu braku możliwości odzyskania środków.

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

6.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31.12.2022 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Unidevelopment S.A.	2022-04-27	19 000 000,00 zł	2025-04-24	19 024 329,19
Unidevelopment S.A.	2021-06-28	50 000 000,00 zł	2024-03-31	50 617 823,45
Unihouse S.A.	2022-12-29	20 000 000,00 zł	2025-12-31	20 183 663,23
Unibep PPP Sp. z o.o.	2022-07-04	7 085 122,19 zł	2033-05-27	7 235 675,62
Fundacja Grupy Unibep UNITALENT	2022-11-21	120 000,00 zł	2023-02-28	120 000,00
Razem				97 181 491,49

Stan na dzień 31.12.2021 r.

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

Na 31.12.2022 r. pożyczki udzielone wynosiły: krótkoterminowe 120 000,00 zł, długoterminowe 97 061 491,49 zł.

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

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

6.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2022 r. wynosi 3 507 063,40 zł.

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

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

Stan na dzień 31.12.2022 r.

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołusko	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	550 000,00	15,68
Wojciech Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 753 805	375 308,50	10,70
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	7 018 073	701 807,30	20,02
Akcje własne (1)(2)(3)(4)	2 900 000	290 000,00	8,27
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00

(1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.

(2) Kolejny 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 zostało 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).

(5) 30 grudnia 2022 r. nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A. i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023)

Stan na dzień 31.12.2021 r.

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

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

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

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

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

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Mikołuszko**	8 800 000	25,09	8 800 000	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	15,68	5 500 000	15,68
Wojciech Stajkowski	2 500 000	7,13	2 500 000	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	7,13	2 500 000	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 753 805	10,70	3 753 805	10,70
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	5,98	2 098 756	5,98
Free float	7 018 073	20,02	7 018 073	20,02
Akcje własne (1)(2)(3)(4)	2 900 000	8,27	2 900 000	8,27
Razem	35 070 634	100,00	35 070 634	100,00

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

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

(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) Kolejny 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 zostało 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).

(5) 30 grudnia 2022 r. nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023).

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

Na poczet kapitału Spółki nie wnoszono wkładów niepieniężnych. Na dzień 31.12.2022 r. i 31.12.2021 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

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

- emisja akcji Spółki na GPW – 57 113 921,99 zł,
- sprzedaży akcji własnych – 2 312 569,03 zł,
- objęcia akcji w ramach Programu Motywacyjnego – 4 467 270,00 zł.

Odnoszony w 2022 roku wzrost tego kapitału o kwotę 1 740 000,00 zł wynika z nabycia akcji przez uczestników Programu Motywacyjnego.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

Pozostałe kapitały rezerwowe

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Kapitał z wymiany udziałów w spółkach zależnych	28 884 090,00	28 884 090,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-127 153,00	-567 536,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	-287 711,80	-953 321,30
Aktualizacja środków trwałych	1 092 358,40	1 092 358,40
Kapitał rezerwowý z tytułu programu motywacyjnego	4 534 153,84	3 282 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	34 095 737,44	31 737 591,10

Zyski zatrzymane

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	82 347 025,38	81 630 741,85
Kapitał rezerwowý na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	14 413 500,00	14 413 500,00
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092 358,40	-1 092 358,40
Zysk (strata) bieżący netto	13 554 098,23	16 801 600,53
Zyski (straty) zatrzymane	109 222 265,21	111 753 483,98

Wartość księgowa	210 718 827,07	209 151 899,50
Liczba akcji zwykłych	32 170 634,00	31 570 634,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	6,55	6,62

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 miała wejść 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 SA 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 Gołąbickiemu, co najmniej 200 000 akcji Panu Sławomirowi Kiszyckiemu, co najmniej 100 000 akcji Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi oraz co najmniej 100 000 akcji Panu Adamowi Polińskiemu;
6. Uprawnionym członkom Zarządu Unidevelopment SA (pod warunkiem łącznego spełnienia kryteriów przydziału) zostanie zaoferowanych za rok oceny 2022 co najmniej 600 000 akcji UNIBEP SA, w tym co najmniej 210 000 akcji Panu Zbigniewowi Gościckiemu, co najmniej 130 000 akcji Pani Ewie Przeździeckiej, co najmniej 130 000 akcji Panu Mirosławowi Szczepańskiemu, co najmniej 130 000 akcji Panu Mariuszowi Przysławie.

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. W związku z niespełnieniem parametrów ekonomicznych, przyjęto założenie, iż Zarząd UNIBEP SA nie nabędzie prawa do zakupu akcji UNIBEP S.A. i w związku z tym nie obciążano kosztów okresu kosztami dotyczącymi tej części wyceny aktuarialnej.

6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

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

6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	102 642 398,36	96 297 104,61
Zobowiązania z tytułu kredytów	10 285 844,50	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	92 356 553,86	96 297 104,61
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	14 621 469,79	23 975 121,75
Zobowiązania z tytułu kredytów	6 857 378,52	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	7 764 091,27	23 975 121,75
RAZEM	117 263 868,15	120 272 226,36

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2022 r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii G 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	50 000 000,00 zł / 500 000 sztuk po 100,00 zł	50 512 033,05	31.03.2021	31.03.2024
Obligacje serii H 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	50 057 000,00 zł / 500 570 sztuk po 100,00 zł	49 608 612,08	24.11.2021	24.11.2024
		100 120 645,13		

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2021 r.

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

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

Dni płatności odsetek:

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

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

Struktura zapadalności obligacji długoterminowych przedstawia się w następujący sposób:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
powyżej 1 roku do 3 lat	102 642 398,36	96 297 104,61
RAZEM	102 642 398,36	96 297 104,61

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

Na dzień 31.12.2022 r.

	Wartość bilansowa	Niezdykontowane umowne przepływy pieniężne
do roku	14 621 469,79	17 292 772,30
powyżej 1 roku do 3 lat	102 642 398,36	118 217 281,02
Razem	117 263 868,15	135 510 053,32

Na dzień 31.12.2021 r.

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2022 r.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółka posiada zobowiązanie krótkoterminowe z tytułu kredytów oraz dostępne limity w rachunkach bieżących, ich wykorzystanie na ostatni dzień roku wynosi 6 857 378,52 zł. Dostępne limity przedstawiają poniższe tabele:

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.*	10 000 000,00 zł	0,00 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.**	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BNP Paribas Bank Polska S.A.	20 000 000,00 zł	0,00 zł	26.01.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	24.02.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	25 000 000,00 zł	0,00 zł	28.02.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PEKAO S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	31.01.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	20 000 000,00 zł	6 857 378,52 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy
	105 000 000,00 zł	6 857 378,52 zł		

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

**Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty na Santander Bank Polska SA na kwotę 10 000 000,00 z terminem spłaty 30.09.2023r. jest do wspólnego wykorzystania przez UNIBEP SA i UNIHOUSE SA

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2021 r.

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

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

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

**Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty na Santander Bank Polska SA na kwotę 10 000 000,00 z terminem spłaty 30.09.2023 jest do wspólnego wykorzystania przez UNIBEP SA i UNIHOUSE SA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2022 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
ING Bank Śląski S.A.	20 000 000,00 zł	10 285 844,50 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2021 r.

Na dzień 31.12.2021 Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK

Na dzień 31.12.2022 r. oraz 31.12.2021 r. Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu pożyczek.

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

6.13. Leasing

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

Wartość bieżąca opłat leasingowych:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej roku	10 777 573,03	7 877 607,18
od roku do 5 lat	27 051 093,06	21 072 074,48
powyżej 5 lat	6 049 490,77	6 335 404,50
Razem	43 878 156,86	35 285 086,16

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	33 100 583,83	27 407 478,98
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	10 777 573,03	7 877 607,18
Razem	43 878 156,86	35 285 086,16

Leasing - dane uzupełniające

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Amortyzacja	12 334 370,26	9 883 837,79
Koszty odsetkowe	1 930 022,84	1 348 409,98
Łączne wydatki z umów leasingu	13 128 840,89	11 587 184,85
Koszty leasingu krótkoterminowego	10 962 931,77	5 017 861,41
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	7 635 063,47	244 879,32
Razem	45 991 229,23	28 082 173,35

Informacje o ryzykach zastała zaprezentowana w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.

6.14. Rezerwy

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Odprawy emerytalne	1 440 075,00	1 761 331,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	1 440 075,00	1 761 331,00
Odprawy rentowe	150 231,00	152 056,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	150 231,00	152 056,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	1 590 306,00	1 913 387,00
- część długoterminowa	1 372 534,75	1 717 212,00
- część krótkoterminowa	217 771,25	196 175,00

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	1 913 387,00	2 413 192,06
koszty odsetek	70 899,00	35 010,00
koszty bieżącego zatrudnienia	285 233,00	338 382,66
wypłacone świadczenia	-135 530,00	-150 715,72
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-543 683,00	-722 482,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	140 392,00	-53 136,00
- zmian założeń demograficznych	-39 469,00	-122 828,00
- zmian założeń finansowych	-644 606,00	-546 518,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	1 590 306,00	1 913 387,00

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
wartość zatrudnienia	285 233,00	338 383,00
koszty odsetek	70 899,00	35 010,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	356 132,00	373 393,00
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie	-543 683,00	-722 482,00
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	-543 683,00	-722 482,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	180 752,30	266 590,40
- kosztów ogólnego zarządu	175 379,70	106 802,60

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2023-2026:

- stopa dyskonta w 2023 roku 6,73%
- stopa dyskonta w 2022 roku 3,92%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2023r. kształtuje się na poziomie – 3,0%, a w latach kolejnych – 5,0%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2023 r. przedstawia się następująco:

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	Odprawa emerytalna	Odprawa rentowa	Razem
wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	1 440 075,00	150 231,00	1 590 306,00
wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	1 609 042,00	167 340,00	1 776 382,00
w tym:			
część krótkoterminowa	86 715,00	30 125,00	116 840,00
część długoterminowa	1 522 327,00	137 215,00	1 659 542,00

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2023 r. ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg stanu na 31.12.2022 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
Wyjściowe kwoty rezerw	1 440 075,00	150 231,00	5 341 839,00	6 932 145,00
Współczynnik rotacji -1,0%	1 499 031,00	156 528,00	5 341 839,00	6 997 398,00
Współczynnik rotacji +1,0%	1 386 972,00	144 444,00	5 341 839,00	6 873 255,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	1 518 798,00	154 749,00	5 341 839,00	7 015 386,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	1 367 945,00	146 054,00	5 341 839,00	6 855 838,00
wzrosty podstaw				
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	1 423 930,00	149 019,00	5 341 839,00	6 914 788,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	1 466 358,00	151 972,00	5 341 839,00	6 960 169,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	1 322 278,00	143 548,00	5 341 839,00	6 807 665,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	1 585 751,00	158 192,00	5 341 839,00	7 085 782,00

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

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

Ostatnia wycena niezależnego aktuarusza została sporządzona na dzień 31 grudnia 2022 roku.

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	35 312 704,17	30 890 994,24
Naprawy gwarancyjne	35 312 704,17	30 890 994,24
Zwiększenia	12 023 890,28	8 791 330,93
Naprawy gwarancyjne	12 023 890,28	8 791 330,93
Rozwiązanie	10 451 760,20	4 369 621,00
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	10 451 760,20	4 369 621,00
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	36 884 834,25	35 312 704,17
Naprawy gwarancyjne	36 884 834,25	35 312 704,17

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POZĄTEK OKRESU	132 266 785,37	125 327 514,53
Świadczenia pracownicze	17 504 671,20	17 164 242,85
Naprawy gwarancyjne	2 688 112,95	4 180 068,25
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	4 233 287,17	881 150,25
Koszty podwykonawców	105 484 619,58	101 796 553,18
Sprawy sporne	1 720 000,00	520 000,00
Koszty pozostałe	636 094,47	785 500,00
Zwiększenia	1 203 060 596,34	801 810 085,72
Świadczenia pracownicze	25 444 088,71	21 164 387,22
Naprawy gwarancyjne	10 451 760,20	4 369 621,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	-	3 352 136,92
Koszty podwykonawców	1 166 122 900,63	771 129 262,18
Sprawy sporne	-	1 200 000,00
Koszty pozostałe	1 041 846,80	594 678,40
Wykorzystanie	1 161 747 957,38	794 870 814,88
Świadczenia pracownicze	22 138 140,11	20 823 958,87
Naprawy gwarancyjne	9 768 972,27	5 861 576,30
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	3 766 548,50	-
Koszty podwykonawców	1 124 683 376,38	767 441 195,78
Sprawy sporne	520 000,00	-
Koszty pozostałe	870 920,12	744 083,93
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	173 579 424,33	132 266 785,37
Świadczenia pracownicze	20 810 619,80	17 504 671,20
Naprawy gwarancyjne	3 370 900,88	2 688 112,95
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	466 738,67	4 233 287,17
Koszty podwykonawców	146 924 143,83	105 484 619,58
Sprawy sporne	1 200 000,00	1 720 000,00
Koszty pozostałe	807 021,15	636 094,47

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania zarówno na dzień 31.12.2022, jak i 31.12.2021 nie wystąpiły.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	365 489 260,89	193 725 710,17
Z tytułu dostaw i usług	305 591 027,83	179 993 942,12
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	7 176 470,26	5 451 917,49
Z tytułu wynagrodzeń	1 043 238,60	945 661,42
Rozliczenia międzyokresowe bierne	51 442 592,20	7 088 604,12
Fundusze specjalne	16 852,66	15 450,16
Pozostałe zobowiązania	219 079,34	230 134,86
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	365 489 260,89	193 725 710,17

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
do 1 miesiąca	161 444 861,75	110 591 554,84
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	63 312 001,09	38 808 003,03
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 311 709,78	1 012 761,53
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	98 836,65	118 080,00
powyżej 1 roku	-	216 480,00
zobowiązania przeterminowane	79 423 618,56	29 247 062,72
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	305 591 027,83	179 993 942,12

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
do 1 miesiąca	59 310 358,52	27 150 857,24
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	19 293 342,49	708 775,55
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	46 491,63	522 245,76
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	117 040,69	217 678,21
powyżej 1 roku	656 385,23	647 505,96
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	79 423 618,56	29 247 062,72

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania w PLN	363 917 978,18	191 202 041,45
Zobowiązania w RUB	-	307,60
Zobowiązania w RUB po przeliczeniu na PLN	-	16,67
Zobowiązania w EUR	196 815,26	196 401,29
Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN	923 043,90	903 328,09
Zobowiązania w UAH	189 171,51	996,66
Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN	23 797,77	148,20
Zobowiązania w NOK	1 391 379,48	2 029 180,63
Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN	620 694,39	935 046,43
Zobowiązania w SEK	3 281,00	1 375 308,00
Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN	1 382,29	616 963,17
Zobowiązania w BYN	1 825,06	42 242,12
Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN	2 364,36	68 166,16
Razem	365 489 260,89	193 725 710,17

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	7 220 155,00	428 435,00	-	7 648 590,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 280 495,00	711 900,00	-	4 992 395,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 388 913,00	16 300 767,00	-	37 689 680,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 273 193,00	7 469 983,00	-	9 743 176,00
Kontrakty - rezerwa na straty	804 324,00	-715 644,00	-	88 680,00
Produkcja niezakończona podatkowo	6 314 125,00	8 276 063,00	-	14 590 188,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	544 131,00	243 785,00	-	787 916,00
Nieopłacone odsetki	8 345,00	-1 865,00	-	6 480,00
Dyskonto należności	289 126,00	418 815,00	-	707 941,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 641 261,00	420 728,00	-	9 061 989,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 700,00	-24 700,00	-	-
Wycena instrumentów pochodnych	464 972,00	-583 950,00	-	-118 978,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	69 393,00	-57 230,00	-	12 163,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	133 126,00	-	-103 300,00	29 826,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	223 618,00	-	-156 130,00	67 488,00
Pozostałe tytuły	236 415,00	-57 355,00	-	179 060,00
Ogółem	53 144 292,00	32 829 732,00	-259 430,00	85 714 594,00

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

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

Pasywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	17 140 114,00	27 552 624,00	44 692 738,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązania z tytułu leasingu)	13 117,00	-222 482,00	-209 365,00
Dyskonto zobowiązań	2 618 720,00	1 717 397,00	4 336 117,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 492 081,00	81 827,00	2 573 908,00
Odsetki nieotrzymane	665 163,00	-419 376,00	245 787,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	341 668,00	36 082,00	377 750,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	158 868,00	26 642,00	185 510,00
Wycena instrumentów pochodnych	302 922,00	-273 289,00	29 633,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	816 865,00	-217 640,00	599 225,00
Ogółem	24 549 518,00	28 281 785,00	52 831 303,00

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

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

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Na dzień 31.12.2022 r. stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 32 883 291,00 zł, a na 31.12.2021 r. wartość aktywów z tego tytułu wyniosła 28 594 774,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 738 145,04	20 312 130,54
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	2 990 247	3 859 305
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	449 501,64	494 265,01
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	-1 313 262,46	-706 767,00
Inne	57 560,63	-136 273,00
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	2 184 046,81	3 510 530,01
Efektywna stawka podatkowa	13,88%	17,28%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Bieżący podatek dochodowy	6 731 993,81	1 815 759,01
Dotyczący roku obrotowego	6 731 993,81	1 815 759,01
Odroczony podatek dochodowy	-4 547 947,00	1 694 771,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-4 547 947,00	1 694 771,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	2 184 046,81	3 510 530,01

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Odroczony podatek dochodowy	259 430,00	463 607,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	156 130,00	326 336,00
Podatek od zysku i strat aktuarialnych z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	103 300,00	137 271,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	259 430,00	463 607,00

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Spółka wynoszą:

Republika Białorusi – 18%

Ukraina – 18%

Spółka na dzień 31.12.2022 i 31.12.2021 r. nie rozpoznaje aktywów z tytułu strat podatkowych.

Unibep SA 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. Jak informowaliśmy uprzednio, 30.09.2020 r. Spółce dostarczona została decyzja określająca wysokość zobowiązania podatkowego opartego na zastosowaniu przy rozliczeniach podatkowych metody odkosztowej i odrzuceniu metody zastosowanej przez Spółkę. Decyzja w zasadzie nie zawierała uzasadnienia zastosowania metody odkosztowej. Spółka złożyła odwołanie od decyzji, bowiem jej stanowisko poparte opinią niemieckich doradców, nie uległo zmianie. W dniu 19.01.2021 Spółka otrzymała informację, że złożona do odwołania dokumentacja będzie przedmiotem analizy. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie otrzymała informacji co do stanowiska organu odwoławczego.

W dniu 20.05.2022 r. przed Naczelnym Sędem 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. Wyrok nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie Spółki.

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

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

6.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 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	90 172 198,68	231 641 217,80	-	-86 731 104,09	-	235 082 312,39
Aktywa kontraktowe	90 172 198,68	231 641 217,80	-	-86 731 104,09	-	235 082 312,39
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	7 088 760,94	-	-6 771 220,33	-	32 832 834,21	33 150 374,82
Wycena długoterminowych kontraktów	11 964 173,77	51 219 751,97	-11 904 052,63	-	-	51 279 873,11
Zobowiązania kontraktowe	19 052 934,71	51 219 751,97	-11 904 052,63	-	32 832 834,21	84 430 247,93

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	47 217 389,27	84 257 343,26	-	-41 302 533,85	-	90 172 198,68
Aktywa kontraktowe	47 217 389,27	84 257 343,26	-	-41 302 533,85	-	90 172 198,68
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	56 727 342,81	-	-55 303 981,52	-	5 665 399,65	7 088 760,94
Wycena długoterminowych kontraktów	14 971 875,30	11 890 607,47	-14 898 309,00	-	-	11 964 173,77
Zobowiązania kontraktowe	71 699 218,11	11 890 607,47	-70 202 290,52	-	5 665 399,65	19 052 934,71

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

	stan na dzień 31.12.2022	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:		
do 1 roku	3 129 243 395,50	1 902 066 919,29
powyżej 1 roku	1 916 132 136,68	1 064 951 640,27
	1 213 111 258,82	837 115 279,02

6.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	17 387 281,81	26 533 459,43
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	25 744 909,61	24 662 033,53
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	43 132 191,42	51 195 492,96
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	3 137 927,87	1 368 428,79
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	46 270 119,29	52 563 921,75
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	42 868 329,51	48 458 880,74
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	57 588 221,87	41 112 283,90
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	100 456 551,38	89 571 164,64

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	3 726 008,05	1 521 718,69
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	22 821 665,55	13 782 735,71

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące kaucji na dzień 31.12.2022 r. wynoszą 3 137 927,87 zł. Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta jest w notce 6.6.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (należności 5,87% PLN i 2,23% w walucie EUR, zobowiązania w PLN 10,64 % i w walucie EUR 5,53%) i są wykazywane w bilansie w zamortyzowanym koszcie. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczonego od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Na 31 grudnia 2022 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 29,59% (dla jednego projektu 7,58%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

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

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

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
do 1 miesiąca	3 965 469,63	2 940 015,13
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	562 826,64	8 004,61
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 835 457,37	832 754,41
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 660 145,59	2 238 299,19
powyżej 1 roku	3 141 002,13	1 710 174,29
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	11 164 901,36	7 729 247,63

6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Pozostała działalność modułowa	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Razem
Przychody z umów z klientami	1 053 731 755,80	301 181 635,16	-1 915 116,63	312 192 050,72	1 665 190 325,05
sprzedaż zewnętrzna	1 053 731 755,80	301 181 635,16	-1 915 116,63	312 192 050,72	1 665 190 325,05
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 032 062 130,55	288 567 033,96	2 936 808,94	284 023 434,89	1 607 589 408,34
Zysk brutto ze sprzedaży	21 669 625,25	12 614 601,20	-4 851 925,57	28 168 615,83	57 600 916,71
% zysku brutto ze sprzedaży	2,06%	4,19%	x	9,02%	3,46%
Koszty sprzedaży			x		-
Koszty zarządu			x		40 358 254,12
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x		137 895,82
Zysk z działalności operacyjnej			x		17 380 558,41
Przychody finansowe, w tym:			x		20 448 416,27
przychody odsetkowe	9 327 382,66	-1 902 343,76	-145 769,65		7 279 269,25
instrumenty pochodne	144 881,42	-	-105 850,38	-548 310,53	-509 279,49
Koszty finansowe, w tym:			x		15 818 458,16
koszty odsetkowe	12 836 550,87	1 219 771,18	18 002,99	60 087,66	14 134 412,70
instrumenty pochodne	-1 458 142,61		-137 885,45	-548 310,53	-2 144 338,59
Oczekiwane straty kredytowe			x		6 272 371,48
Zysk przed opodatkowaniem			x		15 738 145,04
Podatek dochodowy			x		2 184 046,81
Zysk netto			x		13 554 098,23

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2021 r.

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

Stan na dzień 31.12.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Pozostała działalność modułowa	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	439 227 122,80	160 896 268,08	231 067 836,21	18 392 378,12	286 669 932,96	1 136 253 538,17
Razem aktywa	439 227 122,80	160 896 268,08	231 067 836,21	18 392 378,12	286 669 932,96	1 136 253 538,17
Kapitał własny	-	-	-	-	210 718 827,07	210 718 827,07
Zobowiązania	470 012 427,74	163 418 223,90	152 062 979,18	22 031 975,67	118 009 104,61	925 534 711,10
Razem pasywa	470 012 427,74	163 418 223,90	152 062 979,18	22 031 975,67	328 727 931,68	1 136 253 538,17
Amortyzacja	6 282 844,74	9 937 498,96	398 924,14	89 236,11	-	16 708 503,95

Stan na dzień 31.12.2021 r.

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

Spółka w 2022 r. uzyskała od jednego kontrahenta zewnętrznych przychody w wysokości przekraczającej 10% łącznych przychodów z umów z klientami, natomiast w 2021r. takich przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych Spółka nie uzyskała.

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

Informacje o obszarach geograficznych

Okres zakończony 31.12.2022 r.

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe*
Kraj	1 666 693 420,80	75 864 667,53
Export, w tym:	-1 503 095,75	262 695,82
Skandynawia, w tym:	- 1 915 116,63	9 372,47
Norwegia	- 2 847 084,63	9 372,47
Szwecja	931 968,00	-
Rynek wschodni, w tym:	412 020,88	253 323,35
Białoruś	89 009,52	98 418,46
Ukraina	323 011,36	154 904,89
Razem	1 665 190 325,05	76 127 363,35

*Aktywa trwałe tj. środki trwałe, wartości niematerialne

Okres zakończony 31.12.2021 r.

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

*Aktywa trwałe tj. środki trwałe, wartości niematerialne

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

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

6.20. Przychody z umów z klientami

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

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	1 643 487 270,90	1 134 400 855,28
Sprzedaż usług budowlanych	1 638 680 548,71	1 130 894 017,95
Sprzedaż usług pozostałych	4 826 722,19	3 506 837,33
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	-1 503 095,75	107 428 323,32
Sprzedaż usług budowlanych	-1 503 095,75	107 428 243,20
Sprzedaż usług pozostałych	-	80,12
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 641 984 175,15	1 241 829 178,60

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

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Sprzedaż materiałów - kraj	23 206 149,90	12 807 079,56
Działalność budowlana	23 206 149,90	12 807 079,56
Sprzedaż materiałów - eksport	-	47 234,48
Działalność budowlana	-	47 234,48
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	23 206 149,90	12 854 314,04

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Klient publiczny	459 524 906,10	388 175 640,78
Klient prywatny	1 205 665 418,95	866 507 851,86
Przychody umów z klientami	1 665 190 325,05	1 254 683 492,64

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Ryczałt	1 515 646 857,47	1 111 931 913,56
Kosztorys	149 543 467,58	142 751 579,08
Przychody umów z klientami	1 665 190 325,05	1 254 683 492,64

6.21. Koszty według rodzajów

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Amortyzacja	16 708 503,95	13 771 983,24
Zużycie materiałów i energii	447 758 147,27	310 314 868,59
Usługi obce	1 036 589 023,25	843 645 965,99
Podatki i opłaty	1 949 229,27	1 796 183,96
Wynagrodzenia	114 647 534,86	98 337 967,67
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	25 169 733,68	20 079 920,95
Pozostałe koszty rodzajowe	7 926 754,05	6 516 378,85
Razem koszty wg rodzaju	1 650 748 926,33	1 294 463 269,25
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	81 057 681,36	8 375 834,26
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-106 594 161,03	-73 199 924,21
Koszty ogólnego zarządu	-40 358 254,12	-45 300 758,82
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 584 854 192,54	1 184 338 420,48

6.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 352 836,43	874 171,30
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	400 000,00	-
Odpisane zobowiązania	189 459,83	791 751,28
Kary i odszkodowania	1 159 234,33	783 529,16
Inne	850 791,39	834 519,33
Razem	3 952 321,98	3 283 971,07

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Rezerwa na zobowiązania	-	1 200 000,00
Koszty spraw spornych	1 846 045,54	1 036 442,53
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	975 600,21	1 339 973,48
Inne	992 780,41	644 324,81
Razem	3 814 426,16	4 220 740,82

6.23. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Odsetki:	8 934 729,60	5 858 851,99
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	8 906 927,78	5 808 140,22
odsetki od udzielonych pożyczek	9 281 262,80	3 346 085,29
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	140 223,87	1 043 711,15
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	1 515 236,48	-1 342 838,45
odsetki bankowe	29 915,31	7 028,63
odsetki od kontrahentów	-2 059 710,68	2 754 153,60
Pozostałe odsetki	27 801,82	50 711,77
Inne przychody finansowe razem	11 513 686,67	11 162 255,91
Razem	20 448 416,27	17 021 107,90

Inne przychody finansowe

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Dodatnie różnice kursowe	-	522 115,85
Pozostałe, w tym:	11 513 686,67	10 640 140,06
wycena instrumentów pochodnych	-509 279,49	496 552,08
prowinie z tytułu operacji finansowych	225 999,87	427 540,50
dywidendy	11 796 966,29	8 786 966,29
odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	-	929 081,19
Inne przychody finansowe razem	11 513 686,67	11 162 255,91

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Z tytułu odsetek, w tym:	14 554 844,14	2 862 876,01
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	11 858 520,10	2 873 990,35
odsetki od leasingu	1 916 347,22	1 363 952,68
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-301 213,21	239 909,69
odsetki od zobowiązań	131 736,00	60 492,56
pozostałe	227 809,38	478 794,59
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	721 644,65	-2 154 263,86
Inne koszty finansowe razem	1 263 614,02	3 212 338,08
Koszty finansowe	15 818 458,16	6 075 214,09

Inne koszty finansowe

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Ujemne różnice kursowe	2 415 732,87	-
Pozostałe, w tym:	-1 152 118,85	3 212 338,08
z tytułu prowizji	754 949,76	698 237,31
realizacja instrumentów pochodnych	-	905 523,82
wycena instrumentów pochodnych	-2 144 338,59	1 310 911,43
pozostałe	237 269,98	297 665,52
Inne koszty finansowe razem	1 263 614,02	3 212 338,08

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług	4 399 181,25	658 120,87
Kaucje z tytułu umów z klientami	1 769 499,08	112 297,34
Aktywa kontraktowe	103 691,15	19 127,40
Pożyczki udzielone	-	1 198 080,00
Oczekiwane straty kredytowe	6 272 371,48	1 987 625,61

6.24. Zysk (strata) na jedną akcję

	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021
Liczba akcji zwykłych	32 170 634,00	31 570 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	31 874 743,59	31 570 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 170 634,00	31 570 634,00
Zysk (strata) netto	13 554 098,23	16 801 600,53
Podstawowy zysk na akcję	0,43	0,53

6.25. Działalność zaniechana

W 2022 roku oraz w roku 2021 działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.26. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021
Amortyzacja:	16 708 503,95	13 771 983,24
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	16 708 503,95	13 771 983,24
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	266 059,60	4 244,94
różnice kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych, kredytów, pożyczek i leasingów, podatku dochodowego	266 059,60	4 244,94
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-4 676 877,92	-9 772 206,34
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-9 281 262,80	-3 346 085,29
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-177 449,79	-129 053,26
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	2 207 245,16	-2 632 128,97
prowinie otrzymane	-66 957,66	-262 477,14
prowinie naliczone	-159 042,21	-165 063,36
dywidendy otrzymane	-11 796 966,29	-8 786 966,29
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji, faktoringu - ogółem	11 858 520,10	2 873 990,35
odsetki pozostałe do zapłacenia	9 314,06	21 696,71
odsetki pozostałe zapłacone	122 421,94	54 178,19
odsetki od leasingu zapłacone	1 916 347,22	1 363 952,68
prowinie od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	754 949,76	698 237,31
prowinie naliczone - koszty emisja obligacji	237 215,80	297 603,04
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	368,02	-
wycena obligacji własnych	-301 581,23	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 489 870,93	15 093,50
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-7 111 577,88	-3 870 217,80
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	5 662 307,12	2 940 140,47
wycena pożyczek, weksli	-140 223,87	-1 043 711,15
instrumenty pochodne	-900 376,30	790 801,98
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	-	1 198 080,00
Zmiana stanu rezerw	43 105 371,04	11 583 657,71
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	42 561 688,04	10 861 175,71
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	543 683,00	722 482,00
Zmiana stanu zapasów	-45 689 356,36	-5 302 261,54
bilansowa zmiana stanu zapasów	-45 689 356,36	-5 302 261,54
Zmiana stanu należności	-294 064 445,31	-17 491 200,43
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-310 478 954,61	-20 630 637,06
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	8 741 577,28	825 071,60
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	7 892 147,82	2 001 865,63
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-219 215,80	312 499,40
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	248 140 447,33	-58 708 321,42
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	253 616 801,91	-54 851 315,19
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-5 590 551,23	-3 712 036,53
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	114 196,65	-144 969,70
Inne korekty	-688 409,45	3 497 694,41
Inne korekty	-688 409,45	215 694,41
program motywacyjny	-	3 282 000,00
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	8 149 450,97	-18 416 545,04

Zmiana stanu zobowiązań finansowych

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Stan na początek roku Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	120 272 226,36	64 125 316,67
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	35 285 086,16	25 916 377,94
Stan na początek roku	155 557 312,52	90 041 694,61
Przepływ kapitału (+)Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	119 999 821,24	100 057 000,00
Przepływ kapitału (-)Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-122 706 966,24	-44 150 000,00
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+)	20 579 770,30	19 993 093,81
Przepływ kapitału(-) zobowiązań leasingowych	-11 986 699,60	-10 238 774,87
Odsetki naliczone leasingowe (+)	1 945 539,86	4 222 400,33
Odsetki zapłacone leasingowe (-)	-1 945 539,86	-4 222 400,33
Odsetki naliczone od pożyczek (+)	2 780 724,70	-
Odsetki zapłacone od pożyczek (-)	-2 780 724,70	-
Wycena (+/-) Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-301 213,21	239 909,69
Wycena (+/-) zobowiązań leasingowych	-210 072,87	-41 793,27
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych	210 072,87	-343 817,45
Stan na koniec roku w tym:	161 142 025,01	155 557 312,52
Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	117 263 868,15	120 272 226,36
Zobowiązania leasingowe	43 878 156,86	35 285 086,16

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2022 r.:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki pieniężne w banku i kasie	73 957 325,75	107 168 014,90
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-16 520,49	-50 660,67
Razem	73 940 805,26	107 117 354,23

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

W 2022 i 2021 roku transakcje inwestycyjne i finansowe, które nie wymagały posługiwania się środkami pieniężnymi lub ekwiwalentami środków pieniężnych nie wystąpiły.

6.27. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W 2022 i 2021 roku UNIBEP SA nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą i nie utraciła kontroli.

W dniu 01.03.2023 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA oraz Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników Budrex Sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu Unibep SA ze spółką zależną. W związku z tym, że Unibep SA jest jedynym właścicielem Budrex Sp. z o.o. połączenie odbywa się w trybie połączenia przez przejęcie na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 KSH poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej w drodze sukcesji uniwersalnej, bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

Połączenie zostało zarejestrowane w KRS 3 kwietnia 2023 roku.

6.28. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 31.12.2022 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe	Rezerwy
Podmioty zależne, zależne pośrednio	49 679 421,59	20 290 479,40	5 994 969,19	2 890,12	10 930 211,92	1 620 790,03	97 061 491,49	8 744 604,20	7 535 233,15	265 936,96
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	273,89	32 032,92	-	-	-	-	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	49 679 695,48	20 322 512,32	5 994 969,19	2 890,12	10 930 211,92	1 620 790,03	97 061 491,49	8 744 604,20	7 535 233,15	265 936,96

Stan na dzień 31.12.2021 r.

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

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	135 312 835,61	178 989 647,54	21 289 946,59	545 074,79	22 128,70
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	-	-	1 459 584,86
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	135 312 835,61	178 989 647,54	21 289 946,59	545 074,79	1 481 713,56

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

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

6.29. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej

ZARZĄD

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

Na dzień bilansowy niniejszego sprawozdania w skład Zarządu UNIBEP SA wchodził:

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

W dniu 15 grudnia 2022 r. Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pana Przemysława Wojciecha Janiszewskiego na stanowisko członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2023 r.

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

- Leszek Marek Gołąbiecki - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - Członek Zarządu
- Przemysław Wojciech Janiszewski – Członek Zarządu

RADA NADZORCZA

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

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

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

W dniu 26 stycznia 2023 r. Dariusz Marian Kacprzyk złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Unibep SA.

W dniu 1 marca 2023 r. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o powołaniu Pana Jakuba Marka Karnowskiego w skład Rady Nadzorczej.

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

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

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

W związku z programem motywacyjnym – za rok oceny 2021 - w 2022 r. osoby zarządzające Unibep SA nabyły:

- Leszek Marek Gołąbicki – 220 000 akcji spółki
- Sławomir Kiszycki – 190 000 akcji spółki
- Krzysztof Mikołajczyk – 140 000 akcji spółki
- Adam Poliński – 50 000 akcji spółki

Zarząd

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	910 000	910 000	2,59%
2	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	190 000	190 000	0,54%
3	Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	140 000	140 000	0,40%
4	Adam Poliński	Członek Zarządu	50 000	50 000	0,14%

Rada nadzorcza

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

Stan wg wiedzy UNIBEP SA na dzień 31.12.2022 r.

Bożenna Lachocka, członkini Rady Nadzorczej Unidevelopment SA jest posiadaczką 2 500 000 akcji Unibep SA, liczba głosów 2 500 000 co daje 7,13 % udziału w ogólnej liczbie głosów.

Spółka nie emitowała papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

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

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

ZARZĄD

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

RADA NADZORCZA

- **Jan Mikołuszko** pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z akcjonariuszem (Panią Zofią Mikołuszką) posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Beata Maria Skowrońska** – akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Wojciech Jacek Stajkowski** – akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Jarosław Mariusz Bełdowski** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Michał Kołosowski** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Paweł Markowski** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Dariusz Marian Kacprzyk** – nie był powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.
- **Jakub Marek Karnowski** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP SA.

6.32. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2021 r. wyplacona w 2022 r.	Razem
Leszek Marek Gołbiewski	803 095,25	706 990,05	1 510 085,30
Stawomir Kiszycki	723 727,58	706 990,05	1 430 717,63
Krzysztof Mikołajczyk	701 789,64	706 990,05	1 408 779,69
Adam Poliński	513 414,26	471 326,70	984 740,96
Razem	2 742 026,73	2 592 296,85	5 334 323,58

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

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

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

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 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	456 000,00	-	-	456 000,00
Beata Maria Skowrońska	144 000,00	-	41 722,86	185 722,86
Wojciech Jacek Stajkowski	86 727,27	59 483,93	-	146 211,20
Jarosław Mariusz Bełdowski	60 000,00	-	-	60 000,00
Michał Kołosowski	84 000,00	-	-	84 000,00
Paweł Markowski	60 000,00	-	-	60 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	60 000,00	-	-	60 000,00
Razem	950 727,27	59 483,93	41 722,86	1 051 934,06

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	456 000,00	-	456 000,00
Beata Maria Skowrońska	144 000,00	-	144 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	60 000,00	60 000,00	120 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	60 000,00	-	60 000,00
Michał Kotosowski	84 000,00	-	84 000,00
Paweł Markowski	60 000,00	-	60 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	60 000,00	-	60 000,00
Razem	924 000,00	60 000,00	984 000,00

W 2022 roku wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 176,0 tys zł, a w okresie porównywalnym 415,5 tys zł.

6.33. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące spółkę

W okresie od 01.01.2022 do 31.12.2022 r członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej dokonali zakupów w Spółce na łączną kwotę 8,1 tys. zł, oraz przyznano darowiznę rzeczową na rzecz osoby blisko spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na kwotę 55,3 tys zł. W tym okresie nie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą.

6.34. Umowy zawarte między UNIBEP SA a osobami zarządzającymi

Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu i Członek Zarządu UNIBEP SA w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie w 2021 roku byli zatrudnieni w UNIBEP SA w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas określony – do dnia wygaśnięcia mandatu członka Zarządu w związku z upływem trzyletniej szóstej kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony) 19 stycznia 2022.

Zmiany wprowadzone w 2022 roku

Od dnia 20 stycznia 2022 roku w Spółce UNIBEP dokonano rozdzielenia źródeł wynagradzania członków Zarządu w oparciu o dwie formy wynagradzania, tj. na podstawie powołania (Ad.1) oraz na podstawie umowy o pracę (Ad.2).

Ad.1

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

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

Zgodnie z postanowieniami Uchwał Rady Nadzorczej:

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

Ad.2

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z postanowieniami Uchwał Rady Nadzorczej:

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

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

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

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

W/w pracownicy zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy (zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy) oraz umowy o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia (zakaz konkurencji obowiązuje przez 6 miesięcy po ustaniu stosunku pracy). Pracownikom

przysługuje przez okres trwania zakazu konkurencji odszkodowanie w wysokości 60% wynagrodzenia otrzymanego przez pracownika przed ustaniem stosunku pracy przez okres sześciu miesięcy, które zostanie wypłacone pracownikowi w sześciu równych ratach w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, w drodze przelewu na rachunek wskazany przez pracownika.

6.35. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

6.35.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
AKTYWA WARUNKOWE	4 800,00	100 000,00
Od pozostałych jednostek	4 800,00	100 000,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	100 000,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	139 440 685,48	145 024 190,36
Na rzecz jednostek powiązanych	20 451 178,00	24 973 669,15
Udzielone poręczenia	20 451 178,00	24 973 669,15
Na rzecz pozostałych jednostek	118 989 507,48	120 050 521,21
Sprawy sporne	118 989 507,48	120 050 521,21

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2022 rok i III kwartał 2022 nastąpiły następujące zmiany:

Roszczenia przeciwko Unibep SA

- W sprawie o zapłatę 1 249 tys. zł z powództwa **LC Corp Invest XV Sp. z o.o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa** z tytułu usterek występujących na kontrakcie LC Corp - Zabki. Unibep SA nie uznaje roszczenia. 18 listopada 2022 r. w sprawie została zawarta ugoda sądowa pomiędzy stronami, na mocy której Unibep SA zapłacił inwestorowi 250 tys. zł tytułem odszkodowania. Inwestor wraz z zawarciem ugody zrzekł się pozostałych roszczeń wobec spółki. Sprawę można uznać za zakończoną.
- W dniu 26 listopada 2021 r. spółka Unibep SA została pozwana przez **Seniorenpark Wunstorf GmbH** o zapłatę 233 tys. EUR na poczet kosztów usunięcia wad i usterek na kontrakcie Dom Seniora - Südbrookmerland. Powódka jest właścicielem domu spokojnej starości i opieki w Wunstorfie, który Unibep SA budował jako generalny wykonawca. W toku postępowania zostały złożone odpowiedzi na pozew obu stron. 18 stycznia 2023 r. odbyła się mediacja w sądzie w Lüneburgu obejmujące wskazaną sprawę dotyczącą budowy domu seniora w Wunstorf. Sprawa ma być rozpatrywana łącznie ze sprawą dotyczącą budowy Krefeld. Oczekujemy na kolejne spotkanie mediacyjne.

Strony zgodziły się na przeprowadzenie postępowania mediacyjnego mającego na celu rozliczenie wszystkich sporów prawnych (sądowych i pozasądowych) toczących się lub mogących toczyć się pomiędzy Unibep SA a spółkami z Grupy Lindhorts. W ramach postępowania Unibep SA dochodzi zapłaty 500 tys. EUR a grupa Lindhorts 450 tys. EUR. Strony zamierzają osiągnąć porozumienie w sprawie czterech projektów **Krefeld, Dom Seniora – Wunstorf, Dom Seniora – Bad Oeynhausen, Dom Seniora – Südbrookmerland**. W związku z tym sprawy sporne z powództwa Seniorenpark Wunstorf GmbH oraz przeciwko Aureus Residenzbau GmbH będą połączone do wspólnego rozpoznania. W sprawie został powołany biegły celem sprawdzenia jakości wykonanych prac. Następnie mają odbyć się kolejne mediacje.

- W sprawie odszkodowawczej na kwotę 4 873 tys. zł dotyczącej **wypadków śmiertelnych** na budowie Plaza w Suwałkach (prowadzona przez konsorcjum firm Unibep SA oraz Mostostal Białystok). Sprawa jest na etapie uzupełniających opinii biegłych z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy. Termin kolejnej rozprawy nie został wyznaczony. Ze względu na posiadane ubezpieczenia przez Spółkę i konsorcjanta sprawa nie powinna obciążać kosztów Unibep SA.
- W sprawie z powództwa **FLAMPOL Tomasz Woźniak Sp. k.** o zapłatę kwoty 82 tys. zł Sąd wydał nakaz zapłaty. Roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia solidarnie przez Klimar Plus, Unibep oraz WX Office Development 2 w związku z realizacją inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi. Unibep SA stoi na stanowisku, że powód nie został zgłoszony i w związku z tym brak jest solidarnej odpowiedzialności Unibep SA za zobowiązanie Klimar Plus. W sprawie została wydana opinia przez biegłego sądowego. Na rozprawie 20 czerwca 2022 r. Sąd przesłuchał stronę powodową i wyznaczył termin ogłoszenia wyroku na dzień 28 listopada 2022 r. 28 listopada 2022 r. Sąd otworzył rozprawę i odroczył ją na kolejny termin 17 kwietnia 2023 r. Powodem takiego działania było powzięcie przez Sąd wątpliwości co do sytuacji prawnej pozwanego. W dniu 17 kwietnia 2023 r. Sąd zamknął rozprawę i odroczył wydanie wyroku do dnia 17 maja 2023 r.
- 20 stycznia 2020 r. został wydany nakaz zapłaty dla firmy **Deven sp. z o.o. Sp.k.** obciążający solidarnie Unibep SA oraz Klimar Plus Sp. z o.o. kwotą 554 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia w związku z realizacją kontraktu Ogrodowa Office w Łodzi. Biegły sporządził opinię w sprawie. Postanowieniem z dnia 5 stycznia 2023 r. Sąd oddalił wniosek biegłego o przyznanie wynagrodzenia i zwrot wydatków, popierając stanowisko pozwanego. Oczekujemy na kolejne działania sądu.
- **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. Sąd wyrokiem z dnia 30 listopada 2022r. zasądził solidarnie od pozwanych kwotę 83 tys. zł, w tym od Unibep SA wraz z odsetkami. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. Unibep SA złożył apelację w sprawie. Akta przekazano Sądowi II instancji. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.
- **TEKNIKA AVG Sp. z o.o.** wniosła przeciwko Unibep SA pozew o zapłatę kwoty 103 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia za prace wykonane na budowie Ogrodowa Office w Łodzi. Unibep SA stoi na stanowisku, że wynagrodzenie w dochodzonej wysokości jest nienależne z uwagi na to, że prace powoda nie zostały odebrane, a ponadto zostały wykonane wadliwie. W konsekwencji Spółka zleciła na swój koszt innemu wykonawcy usunięcie powstałych wad i wezwała powoda do zapłaty tytułem rekompensaty. Biegły sporządził opinię w sprawie do której 20 stycznia 2023 r. Unibep SA wniósł zarzuty. Oczekujemy na decyzję Sądu w sprawie dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej.
- W dniu 11 marca 2020 r. otrzymaliśmy pozew z powództwa **RAFBUD Konstrukcje Sp. z o. o. Sp. k.** o zapłatę 445 tys. zł tytułem wynagrodzenia, dotyczy budowy Żoliborz Artystyczny. Roszczenie Powoda podlega oddaleniu ze względu na potrącenie dochodzonej kwoty w związku z nałożeniem na Wykonawcę kary umownej za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy oraz obciążenie wykonawcy kosztami naprawy szalunków. W IV kwartale 2021 Sąd I Instancji na rozprawie ogłosił wyrok, w którym zasądził zapłatę 183 tys. zł powiększone o odsetki i koszty procesu. 27 grudnia 2021 r. została złożona apelacja w sprawie. 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. 5 grudnia 2022 r. zawarta została ugoda Sądowa, na mocy której Unibep SA zapłacił powodowi 120 tys. zł. Sąd wydał postanowienie o umorzeniu postępowania w związku z zawartą ugodą. Sprawę można uznać za zakończoną.
- Pozwem z dnia 1 kwietnia 2021 r. **Alu GLAS Sp. z o. o.** dochodzi zapłaty 337 tys. zł z tytułu wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi z tytułu zwrotu I części kaucji gwarancyjnej. Pozwani zostaliśmy solidarnie z Inwestorem WX Office Development 2. 28 października 2022 r. Sąd wydał wyrok zasądający od pozwanych Unibep SA i WX Office Development 2 Sp. z o. o. solidarnie kwotę 196 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienia i kosztami procesu. Wszystkie strony postępowania złożyły apelację. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy apelacyjnej.

- We wrześniu 2021 r. Unibep SA otrzymał nakaz zapłaty kwoty 31 tys. zł w postępowaniu upominawczym wydanym przez Sąd Rejonowy w Płocku. Sprawa z powództwa **PPHU BENON**. Powód dochodzi zwrotu I części kaucji gwarancyjnej z kontraktu fabryka proszków mlecznych Mlekoviła. Złożyliśmy sprzeciw od nakazu zapłaty. 1 kwietnia 2022 r. Sąd wydał wyrok zasądzający zapłatę powodowi kwoty 38 tys. zł wraz z odsetkami. 23 maja 2022 r. została wniesiona apelacja. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy apelacyjnej.
- W dniu 18 marca 2022 r. otrzymaliśmy pozew o zapłatę kwoty 326 tys. zł. Powód **AJD Andrzej Średnicki** dochodzi zwrotu kaucji z kilku budów Dzielnia 64, Mozaiki Mokotów Etap IV i V, Pereca Matexi, Kapelanów, Motorowa, ul. Verdiego w Warszawie. Należności zostały skompensowane z wierzytelnością Pozwanego w związku z obciążeniem Powoda karami umownymi. W dniu 29 kwietnia 2022 r. Sąd wydał postanowienie, w którym postanowił odrzucić pozew i zasądzić od Powoda na rzecz Pozwanego koszty postępowania. Postanowienie Sądu jest prawomocne. Sprawę można uznać za zakończoną.
- **Daniel Modelski** wniósł pozew przeciwko Unibep SA o zapłatę II części kaucji zatrzymanej w kwocie 40 tys. zł, jako zabezpieczenie gwarancyjne na kontrakcie In City. W kwietniu 2021 r. został wydany wyrok zasądzający roszczenie na rzecz powoda. Wyrok nie jest prawomocny, została złożona apelacja od wyroku. 17 listopada 2022 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację Unibep SA w całości. Sprawę można uznać za zakończoną.
- W sprawie z powództwa **Adama Karbowiaka** o zapłatę roszczenia w kwocie 39 tys. zł, z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej, które zostały potrącone przez Unibep SA z kosztami zastępczego usunięcia wad i usterek na inwestycji zabudowy mieszkaniowej Berensona w Warszawie. W dniu 1 lutego 2023 r. odbyła się ostatnia rozprawa, na której biegły sądowy ustosunkował się do zarzutów do opinii. W dniu 15 lutego 2023 r. został wydany wyrok, w którym zostało uwzględnione powództwo powoda w całości. Została podjęta decyzja o niewnoszeniu apelacji od tego wyroku. Sprawę można uznać za zakończoną.
- Sprawa z 2018 r. z powództwa **PRO PARTE Daniela Modelskiego** powód dochodzi zapłaty wierzytelności z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej w wysokości 55 tys. zł nabytej na mocy przelewu wierzytelności pomiędzy nim a syndykiem masy upadłości reprezentującym Spółkę AL-BUD Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej. Sprawa dotyczy kontraktu Centrum Biznesowe Okęcie. 6 października 2022 roku zapadł wyrok w sprawie oddalający powództwo. Wyrok jest nieprawomocny.
- 2 lutego 2022 r. otrzymaliśmy pozew złożony przez **Daniela Modelskiego prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE** o zapłatę kwoty 20 tys. zł tytułem zwrotu II części kaucji gwarancyjnej zatrzymanej na kontrakcie Mozaika Mokotów etap II. Dochodzona należność jest jedną z kilku wierzytelności, które powód nabył od syndyka spółki AL-BUD Sp. z o.o. w drodze umowy przelewu wierzytelności. 15 lutego 2023 r. Strony zawarły ugodę przed mediatorem, na mocy której Unibep SA zobowiązał się do zapłaty kwoty 16 tys. zł. Ugoda została zatwierdzona przez Sąd.
- W dniu 11 kwietnia 2022 r. otrzymaliśmy pozew złożony przez **Daniela Modelskiego prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE** o zapłatę kwoty 24 tys. zł tytułem zwrotu II części kaucji gwarancyjnej zatrzymanej na kontrakcie Pod Brzozami II. Dochodzona należność jest jedną z kilku wierzytelności, które powód nabył od syndyka spółki PLENERIA Sp. z o.o. Sp. komandytowa w drodze umowy przelewu wierzytelności. 28 listopada 2022 r. zawarto ugodę przed mediatorem. Uzgodniona została zapłata kwoty 18 tys. zł tytułem należności głównej, bez odsetek oraz bez kosztów procesu. 22 grudnia 2022 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy wydał postanowienie o zatwierdzeniu ugody i umorzeniu postępowania. Sprawę można uznać za zakończoną.
- **Daniel Modelski prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE** pozewem z grudnia 2021 r. dochodzi zapłaty kwoty 65 tys. zł tytułem zwrotu kaucji gwarancyjnej zatrzymanej od cedenta Pleneria Sp. z o.o. Sp.k. na kontrakcie Saska Kępa I. W dniu 28 listopada 2022 r. została zawarta ugoda przed mediatorem. Uzgodniona została zapłata kwoty 48 tys. zł tytułem należności głównej, bez odsetek oraz bez kosztów procesu. 22 grudnia 2022 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy wydał postanowienie

o zatwierdzeniu ugody i umorzeniu postępowania. Unibep SA wywiązał się z warunków ugody. Sprawa zakończona.

- 20 czerwca 2022 r. Unibep SA otrzymał pozew o zapłatę 166 tys. zł od powoda **Daniel Modelski prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE** z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej zatrzymanej od cedenta AL - BUD Sp. z o.o. na kontrakcie Imielin. 4 lipca 2022 r. Unibep SA złożył odpowiedź na pozew. Obecnie oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.
- Roszczenie na kwotę 1 331 tys. zł dotyczy odszkodowania w związku z wypadkiem z dnia 16 listopada 2017 r. na budowie w Heimdal w Norwegii **pracownika Unihouse SA**, który został przygnieciony przez moduł w trakcie montażu. Dnia 29 lipca 2020 r. doręczony został pozew poszkodowanego przeciwko AXA Ubezpieczenia TUIR SA, Unibep SA oraz Unihouse SA. Wszystkie trzy podmioty zostały pozwane in solidum. Sąd Okręgowy zobowiązał wszystkich pozwanych solidarnie do wypłaty na rzecz powoda comiesięcznego odszkodowania. Sprawa jest aktualnie na etapie sporządzania opinii biegłych lekarzy sądowych. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- W dniu 31 grudnia 2021 r. powód **City Motive Group Sp. z o.o.** wniósł pozew przeciwko Unibep SA o zapłatę wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji Dzielnia 64 w kwocie 268 tys. zł, które nie zostało uiszczone z uwagi na wprowadzone prace zastępcze. 25 października 2022 r. został wydany prawomocny wyrok, w którym Sąd polubowny oddalił powództwo w całości. Został złożony wniosek o nadanie klauzuli wykonalności, który został uwzględniony. Sprawę można uznać za zakończoną.
- 14 września 2022 r. Unibep SA został pozwany o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 92 tys. zł dla podwykonawcy **Elektrotermex Sp. z o.o.** w związku z realizacją inwestycji Fama Jeżyce I. Podwykonawca nie był zgłoszony do Generalnego wykonawcy (Unibep SA). Ponadto z treści pozwu wynika, że podwykonawca, który zlecił powodowi jako dalszemu podwykonawcy wykonanie robót, nie był zatrudniony na przedmiotowej budowie. Na rozprawie 22 marca 2023 r. został przesłuchany świadek ze strony Unibep. Kolejna rozprawa wyznaczona jest na dzień 11 maja 2023 r. Równocześnie pomiędzy stronami trwają negocjacje ugodowe.
- 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 wykonawcą prac projektowo-budowlanych. W pozwie został złożony wniosek o połączenie sprawy z zawistym postępowaniem między Inwestorem Lovsetvegen 4 AS i TOTAL TEKNISK AS. 24 sierpnia 2022 r. Total Teknisk przedstawił obu spółkom Unibep SA oraz Lovsetvegen propozycje ugody, która została odrzucona. 15 listopada 2022 r. strony zawarły ugodę w której Total Teknisk wycofał swoje roszczenia wobec Unibep SA w całości. Sprawę można uznać za zakończoną.
- 10 czerwca 2022 r. otrzymaliśmy pozew, w którym zostaliśmy pozwani solidarnie z **MAKSUD Sp. z o. o.** oraz **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 drogi wojewódzkiej Nr 690 na odcinku Ciechanowiec Ostrożany. Dnia 24 czerwca 2022 r. złożono odpowiedź na pozew z wnioskiem o przekazanie do Sądu w Łomży z uwagi na właściwość rzeczową sprawy. Postanowieniem z dnia 15 lipca 2022 r. sprawa została przekazana do sądu właściwego. Na rozprawie 10 listopada 2022 r. Biegły wydał opinię w sprawie, do której Unibep SA pismem z dnia 7 lutego 2023 r. wniósł zarzuty. Strona przeciwna również wniosła zarzuty. Unibep SA złożył wniosek do Sądu o wydanie opinii z zakresu inżynierii ruchu drogowego. Sąd dopuścił wnioskowaną opinię. Obecnie przygotowywana jest lista pytań do biegłego. Sprawa odroczone bez terminu.

Oprócz opisanych spraw powyżej przeciwko Spółce toczą się postępowania sądowe na łączną kwotę 1 030 tys. zł.

Sprawy z powództwa Unibep SA

- Inwestor **Aureus Residenzbau GmbH**, zatrzymał część zapłaty wynagrodzenia Unibep SA za realizację kontraktu Krefeld. 27 sierpnia 2020 r. odbyła się rozprawa, na której Sąd zasądził dla Unibep SA kwotę 218 tys. EUR plus odsetki. Inwestor wniósł apelację. Unibep SA przyłączył się do tej apelacji. 18 stycznia 2023 r. odbyły się mediacje w sądzie w Lüneburgu obejmujące m.in. wskazaną sprawę dotyczącą budowy Krefeld oraz budowy domu Seniora.
- 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 wyżej wymienionej spółki – **Sylwestrowi Andrzejowi Oldadkowi**, na podstawie art. 299 Kodeksu Spółek Handlowych. Przedmiotowe powództwo dotyczy należności głównej wobec Atelier Żoliborz sp. z o.o., odsetek od należności głównej, a także kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego. Łącznie powództwo wynosi 3 132 tys. zł. W dniu 22 grudnia 2022 r. Sąd wydał wyrok zaoczny, w którym uwzględnił powództwo w całości, nadając wyrokowi klauzulę wykonalności. 5 kwietnia 2023 r. został złożony wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika sądowego.
- W sprawie z 21 listopada 2021 r. przeciwko spółce **SGB Posadzki Przemysłowe Sp. z o.o.** z tytułu zwrotu przez pozwanego kosztów z tytułu zastępczego usunięcia wad w kwocie 897 tys. zł na budowie budynku produkcyjnego ROSTI Bianor. Biegły wydał opinię w sprawie, do której Unibep SA wniósł zarzuty. Oczekujemy na kolejne działania Sądu.
- Spółka Unibep SA 2 lutego 2021 r. złożyła pozew przeciwko **Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej** o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 841 tys. zł z tytułu wykonanie robót na inwestycji Talarowa. 7 listopada 2022 r. Sąd zasądził od Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zapłatę 227 tys. zł wraz z odsetkami. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. Otrzymaliśmy uzasadnienie wyroku Sądu. Unibep SA złożył apelację w sprawie, oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- Unibep SA wniósł pozew przeciwko **Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**. Roszczenie obejmuje żądanie zwrotu przez Pozwanego kwoty wypłaconej z gwarancji bankowej w kwocie 2 179 tys. zł mającej zabezpieczyć należyte wykonanie umowy w okresie rękojmi na inwestycji Niedzielskiego Etap II. Pozew został złożony we wrześniu 2021 r. Trwa oczekiwanie na wyznaczenie terminu pierwszej rozprawy. Sprawa została skierowana do mediacji.
- W dniu 25 października 2022 r. UNIBEP SA wniósł pozew przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej "Na Skraju"** o zwrot niezwróconych części kaucji gwarancyjnych w kwocie 1 573 tys. zł zatrzymanych w związku z realizacją umów o generalne wykonawstwo inwestycji "Cynamonowy Dom". Sprawa została skierowana postępowania zwykłego. Trwa oczekiwanie na złożenie odpowiedzi na pozew przez pozwanego.
- Unibep SA wniósł powództwo o ustalenie nieistnienia prawa **Uniwersytetu Medycznego w Łodzi** do wypłaty kwoty 500 tys. zł zabezpieczonej gwarancją wadialną. Dodatkowo Spółka wystąpiła z wnioskiem o zabezpieczenie powództwa w przedmiocie ustalenia nieistnienia prawa Uniwersytetu Medycznego w Łodzi do wypłaty kwoty wadium z gwarancji wadialnej. 1 grudnia 2021 r. Sąd Okręgowy w Łodzi wydał zakaz wypłaty przez gwaranta Generali TU SA kwoty zabezpieczonej gwarancją. 10 lutego 2022 r. odbyła się pierwsza rozprawa o ustalenia nieistnienia prawa Uniwersytetu Medycznego w Łodzi do wypłaty roszczenia z gwarancji wadialnej. Sąd I Instancji wydał wyrok, w którym stwierdził, że Uniwersytetowi Medycznemu w Łodzi nie przysługuje roszczenie wobec Unibep SA. Strona pozwana wniosła apelację. Na rozprawie dnia 16 listopada 2022 r. Sąd oddalił apelację. Sprawę można uznać za zakończoną.
- 23 grudnia 2022 r. Unibep SA złożył wspólnie z ZUE S.A. pozew przeciwko **Miastu Katowice oraz Tramwaje Śląskie S.A.** o zapłatę 13 401 tys. zł tytułem wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiatry peronowej na budowie Zawodzie. Unibep SA dochodzi pozewem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Oczekujemy na kolejne działania w sprawie.

- W dniu 23 czerwca 2020 r. Unibep SA złożył pozew w stosunku do podwykonawcy **Piotra Górki DAVI Budownictwo** z tytułu nierozliczonych zaliczek w kwocie 151 tys. zł na budowie Galeria Stela w Cieszynie. W trakcie realizacji robót Wykonawca bez uprzedzenia przerwał realizację robót i zszedł z budowy. Sąd skierował strony do mediacji, ale pomimo propozycji ugodowych ze strony Unibep SA nie doszło do zawarcia ugody. Biegły wydał opinię w sprawie. Obie strony wniosły zarzuty do wydanej opinii, w związku z tym została wydana opinia uzupełniająca. W dniu 20 grudnia 2022 r. zapadł wyrok zasądzający na rzecz Unibep kwotę 151 tys. zł wraz z odsetkami oraz ze zwrotem kosztów sądowych. Unibep SA złożył wniosek do Sądu o uzasadnienie wyroku. Wyrok jest nieprawomocny.
- W dniu 29 lipca 2022 r. został złożony pozew przeciwko **AMW SINEVIA Sp. z o.o.** o zmianę stosunku zobowiązaniowego wynikającego z umowy zawartej pomiędzy stronami poprzez podwyższenie wynagrodzenia Unibep o kwotę 2 445 tys. zł. Roszczenie dotyczy umowy podwykonawczej zawartej z AMW SINEVIA na budowę Muzeum Wojska Polskiego w Ossowie. Otrzymaliśmy odpowiedź na pozew strony pozwanej. Sąd zobowiązał Unibep SA do złożenia repliki na odpowiedź na pozew, a także skierował strony do mediacji, wyznaczając termin jednego miesiąca. W dniach 11-12 stycznia 2023 r. odbyły się posiedzenia mediacyjne. Strony uzgodniły wydłużenie czasu trwania mediacji.
- Unibep SA 26 czerwca 2020 r. złożył pozew przeciwko ubezpieczycielowi **Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeniowe Ergo Hestia SA** o zapłatę w wysokości 174 tys. zł w związku z kradzieżą na budowie Obrzeźna. Odbyły się rozprawy, na których przesłuchano świadków w sprawie. Sąd dopuścił wnioskowany przez Unibep SA dowód z opinii biegłego. Obecnie oczekujemy na wydanie opinii w sprawie.
- W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o.o. przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich (PZDW)** o zapłatę kwoty ok. 44 622 tys. zł z tytułu kary 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. W listopadzie 2018 r. Spółce został doręczony pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich przeciwko Konsorcjum o zapłatę dodatkowo kary umownej w kwocie 8 286 tys. zł z tytułu odstąpienia od umowy. Na pierwszych rozprawach, które odbyły się w czerwcu oraz wrześniu 2019 r. zostali przesłuchani świadkowie. Następnie 6 listopada 2019 r. powództwo zostało rozszerzone o kwotę 4 807 tys. zł z tytułu roszczeń wynikających z rozliczenia końcowego kontraktu. 26 listopada 2020 r. Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich rozszerzył powództwo o dodatkową kwotę 103 998 tys. zł w związku z wezwaniem Konsorcjum do zapłaty noty księgowej. W dalszym toku postępowania sądowego zostali przesłuchani kolejni świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. W maju 2021 r. Sąd wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu z pisemnych zeznań świadków, opinii Instytutu Naukowo-Badawczego oraz wyznaczył termin jednego roku na sporządzenie opinii. 1 maja 2021 Sąd wydał wyrok częściowy zasądzający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o.o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. z rygiorem natychmiastowej wykonalności. 21 września 2021 r. Pozwany złożył odpowiedź na pozew oraz ograniczył powództwo w zakresie dochodzonej kary umownej o kwotę 8 286 tys. zł wraz z odsetkami. 31 grudnia 2021 r. zostało złożone rozszerzenie powództwa przez UNIBEP SA o wypłaconą przez Pozwanego kwotę z gwarancji 8 286 tys. zł. 11 kwietnia 2022 r. Unibep SA złożył w Sądzie wniosek o skierowanie Stron do mediacji. Strona pozwana również złożyła pismo przychylające się do wniosku Unibep SA. Obecnie trwa postępowanie mediacyjne.

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

- Unibep SA 12 lipca 2018 r. złożył pozew przeciwko **Gminie Łapy** o zapłatę kwoty 2 134 tys. zł w związku z realizacją inwestycji uzbrojenie terenów inwestycyjnych w Łapach. Pozwany złożył odpowiedź na pozew, którą doręczono w sierpniu 2018 r. Sprawę skierowano do mediacji bez skutku w postaci ugody. W kwietniu 2019 r. odbyła się rozprawa, na której Gmina Łapy poinformowała o złożeniu pozwu wzajemnego na kwotę 3369 tys. zł. Pozew wzajemny został doręczony w sierpniu 2019 r., na który została złożona odpowiedź. W kwietniu 2021 r. wpłynęła do Sądu opinia biegłego sądowego, która była korzystna dla Unibep SA. Biegły podtrzymał swoje stanowisko w sprawie wydając opinię uzupełniającą

w maju 2021 r. oraz usną we wrześniu 2021 r. 8 października 2021 r. zapadł wyrok uwzględniający w całości powództwo Unibep SA i oddalający powództwo wzajemne Gminy Łapy. Gmina Łapy złożyła apelację w sprawie, na którą 1 lutego 2022 r. Unibep SA złożył odpowiedź. Rozprawa apelacyjna odbyła się 9 stycznia 2023 r., na której Sąd wskazał, że przeprowadzi we własnym zakresie dodatkowe postępowanie dowodowe, nie wykluczając kolejnej opinii biegłego sądowego. Oczekujemy na kolejne działania ze strony sądu.

- W lipcu 2020 r. spółka Unibep SA złożyła pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna na kwotę 1 318 tys. zł za wykonane roboty dodatkowe z branży elektrycznej. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego i strony wpłaciły zaliczki. Oczekujemy na wydanie opinii przez biegłego.
- Pozwem z dnia 23 marca 2022 r. przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** Unibep SA dochodzi zapłaty 92 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z wymianą gruntów na inwestycji DW 682 Łapy Markowszczyzna. Postanowieniem Sądu z dnia 19 kwietnia 2022 r. postępowanie zostało zawieszone, a następnie umorzone wskutek zawieszenia. W dniu 31 grudnia 2022 r. złożono pozew ponownie, po czym Sąd w dniu 11 stycznia 2023 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pozwany złożył sprzeciw, ale na wniosek stron sprawę zawieszono z uwagi na trwającą mediację w sprawie Sokółka – Dąbrowa Białostocka.
- 22 grudnia 2021 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę wynagrodzenia 5 731 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. Sąd na wniosek pozwanego zobowiązał Unibep SA do złożenia dodatkowych dokumentów, które zostały złożone wraz z repliką odpowiedzi na pozew w dniu 19 maja 2022 r. Na rozprawie 28 września 2022 r. Sąd przesłuchał część świadków ze strony pozwanego oraz Sąd wskazał termin na złożenie wyjaśniającego stanowiska Powoda w sprawie. Na rozprawach 8 lutego i 26 kwietnia 2023 r. zostali przesłuchani świadkowie w sprawie. Sprawa została odroczona na dzień 9 sierpnia 2023 r.
- 21 stycznia 2022 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę wynagrodzenia 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. Sąd zobowiązał powoda do złożenia pism procesowych, które zostały złożone. Obecnie trwają prace nad repliką odpowiedzi na pozew i oczekujemy na termin pierwszej rozprawy.
- 29 marca 2019 r. Konsorcjum Unibep SA i PORR SA złożyło pozew przeciwko **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** o zapłatę kwoty 16 926 tys. zł łącznie (w tym Unibep SA 5 078 tys. zł) z tytułu dodatkowych robót na inwestycji przebudowa drogi krajowej S8. W kwietniu 2019 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego Pozwany złożył sprzeciw. Po wymianie pism procesowych pierwsza rozprawa odbyła się 9 kwietnia 2021 r. Po przesłuchaniu wszystkich świadków w sprawie 8 grudnia 2021 r. Sąd wydał wyrok uwzględniający w całości roszczenie PORR SA i Unibep SA. Do Sądu wpłynęła apelacja do wyroku złożona przez pozwanego. 27 września 2022 r. została wniesiona odpowiedź na apelację. 7 marca 2023 r. strony zawarły ugodę, na mocy której pozwany zapłaci Unibep SA 6 000 tys. zł.
- 27 kwietnia 2020 r. Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o. o. złożyło wspólny pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę łącznej kwoty 4 453 tys. zł, z czego żądanie Unibep SA wynosi 1 391 tys. zł, tytułem zapłaty za roboty dodatkowe na kontrakcie dotyczącym budowy drogi wojewódzkiej 645 na odcinku Nowogród – Łomża. Pierwsza rozprawa odbyła się 22 września 2021 r. Biegły wydał opinię w sprawie, do której Powód złożył zastrzeżenia. Biegły wyśosował opinię uzupełniającą podtrzymującą jego stanowisko. Na rozprawie 11 stycznia 2023 r. Sprawa została ponownie skierowana do mediacji. Pozwany wycofał się z mediacji i sprawa wróciła do sądu. Ostatnia rozprawa odbyła się 1 marca 2023 r., na której Sąd częściowo wysłuchał biegłego. Z uwagi na braki i nieścisłości w opinii akta zostały przesłane ponownie do biegłego. Oczekujemy na wyznaczenie kolejnego terminu rozprawy, na której ma być ponownie słuchany biegły w sprawie.

- 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. Pozwany złożył odpowiedź na pozew, kwestionując istnienie i wysokość roszczenia. Pierwsza rozprawa odbyła się 7 lutego 2023 r. Sąd skierował strony do mediacji, wyznaczając termin ich przeprowadzenia do 30 maja 2023 r., a rozprawa została odroczone do dnia 29 czerwca 2023 r.
- 25 sierpnia 2022 r. konsorcjum Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. w Łomży złożyły pozew przeciwko **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Białymstoku** w związku z potrąceniem kwoty 157 tys. zł (na rzecz Unibep 79 tys. zł) z tytułu zimowego utrzymania dróg na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 63 Wygoda – Zambrów. Pozwany złożył odpowiedź na pozew, trwają prace po stronie konsorcjum nad repliką na odpowiedzi na pozew.
- Spółka Unibep SA złożyła 14 września 2022 r. pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg w Ostrołęce** na kwotę 1 341 tys. zł dotyczy waloryzacji wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji drogi powiatowej Nr 2544W Baranowo – Wyszel – Chojniki. Dnia 24 października 2022 r. wpłynęła odpowiedź na pozew w sprawie. 7 listopada 2022 r. Powód złożył replikę odpowiedzi na pismo ze strony Powiatu Ostrołęckiego. Oczekujemy 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. Została zawarta ugoda przed mediatorem w dniu 17 stycznia 2023 r. Sprawę można uznać za zakończoną.
- W grudniu 2022 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko **Miastu Łomża** o odszkodowanie w wysokości 196 tys. zł w związku ze zwiększonymi kosztami realizacji inwestycji Rozbudowa ul. Jaworowej w Łomży, które były poniesione w związku z późniejszym wykonaniem robót. W sprawie zawarto ugodę przed mediatorem, na mocy której Miasto Łomża zobowiązało się zapłacić na rzecz Unibep SA tytułem odszkodowania kwotę 120 tys. zł.
- 28 października 2022 r. Konsorcjum Unibep SA i Przedsiębiorstwo Drogowo-Mostowe S.A. złożyło pozew przeciwko **Zarządowi Dróg Wojewódzkich w Lublinie** na łączną kwotę 32 097 tys. zł, wartość roszczeń Unibep SA 7 700 tys. zł. Pozew dotyczy waloryzacji kontraktu rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 835 na odcinku Biłgoraj – granica województwa. W styczniu 2023 r. podpisano umowę na mocy której skierowano sprawę do mediacji przed Sądem Polubownym Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. Sprawa obecnie jest w mediacji.
- Unibep SA 29 grudnia 2022 r. złożył pozew o zapłatę 400 tys. zł przeciwko Inwestorowi **PHN SPV 2 Sp. z o.o.** Inwestora nie zwrócił zatrzymanej kaucji gwarancyjnej w związku z budową Domaniewska Office Hub. W dniu 8 marca 2023 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanemu zapłatę dochodzonej należności wraz z odsetkami oraz zapłatę kosztów procesu. Oczekujemy na doręczenie przez Sąd nakazu Pozwanemu.
- W dniu 6 lutego 2023 r. został złożony pozew przeciwko **Prymat Sp. z o.o.** z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju o zapłatę kwoty 2 070 tys. zł w związku z nieopłaceniem przez Inwestora należności z tytułu wynagrodzenia za roboty budowlane. Roszczenie dotyczy kontraktu Prymat Jastrzębie. 23 lutego 2023 r. został wysłany Pozwanemu odpis pozwu. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.

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

- 20 sierpnia 2019 r. Unibep SA oraz Budrex Sp. z o. o. złożyły pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł z tytułu wykonania robót dodatkowych na inwestycji Łapy Markowszczyzna w związku ze zmianą technologii prowadzonych prac w kwocie 1 051 tys. zł poniesionych przez Budrex Sp. z o.o. oraz zwiększonych kosztów transportu kruszywa – 3 658 tys. zł poniesionych przez Unibep SA oraz 36 tys. zł poniesionych przez Budrex Sp. z o.o. Postanowieniem Sądu

z dnia 6 marca 2020 r. dopuszczono dowód z opinii Instytutu Analiz Budowlanych. Instytut przedstawił w sprawie opinię, w której uznał roszczenie Budrex na kwotę 207 tys. zł, zaś w przypadku Unibep SA kwotę 1 995 tys. zł. 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 wraz z odsetkami oraz od powodów na rzecz pozwanego kwotę 60 tys. zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wyrok jest nieprawomocny. 3 października 2022 r. Unibep SA oraz Budrex Sp. z o. o. złożyły apelację w sprawie. Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich również przyłączył się do apelacji. Oczekujemy na termin rozprawy apelacyjnej.

6.35.2. Gwarancje

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
OTRZYMANE GWARANCJE	17 020 815,92	41 131 436,18
Od pozostałych jednostek	17 020 815,92	41 131 436,18
UDZIELONE GWARANCJE	796 081 829,87	499 300 670,84
Na rzecz jednostek powiązanych	24 206 471,87	22 873 140,91
Na rzecz pozostałych jednostek	771 875 358,00	476 427 529,93

W 2022 r. udzielono gwarancji na kwotę 316 659 548,17 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 7 370 721,23 zł.

6.36. Wpływ inwazji Rosji na Ukrainę oraz epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność UNIBEP SA i Grupy Kapitałowej

1. 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 społeczności międzynarodowe działania wobec Rosji.

W dniu 24 lutego 2022r. Zarząd Unibep SA 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 IIIQ 2022 i wcześniejszych. Spółka nie prowadzi aktualnie prac budowlanych na terenie Ukrainy. Na rynku krajowym nie identyfikuje istotnych zagrożeń w realizacji umów i przyjętych harmonogramów prac. W ocenie Zarządu Unibep S.A. konflikt zbrojny nie powoduje konieczności dokonania odpisów aktualizujących.

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. Niemniej rozważana jest obecność Spółki w projekcie odbudowy Ukrainy po zakończeniu konfliktu zbrojnego.

Wśród naszych 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 istotnych przestołów, a ryzyko ich powstania jest znacznie niższe niż w pierwszych miesiącach wojny.

Konflikt zbrojny rzutuje jednak na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Aktualne pozostają główne ryzyka i zagrożenia zdefiniowane na początku konfliktu zbrojnego, czyli niestandardowy wzrost cen energii, paliw i materiałów budowlanych, ich ograniczona dostępność oraz zaburzenia w łańcuchach dostaw. Dodatkowo śledzimy zjawisko wysokiej inflacji, zahamowanie inwestycji, w tym finansowanych z programów unijnych. Całość powoduje trudności związane z rzetelną wyceną kontraktów, a w konsekwencji i długoterminowe planowanie.

Pomimo występujących zawirowań w cenach materiałów i problemów z łańcuchami dostaw nasze zobowiązania kontraktowe realizowane są na bieżąco. Odczuwalny okresowo jest natomiast 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 wpływ na działalność Grupy, w tym na realizację zawartych kontraktów. Spółka analizuje sytuację i buduje scenariusze działań na wypadek dalszej 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.

Szacowanie wpływu w/w zjawisk na działalność Grupy Unibep jest trudne, bo zjawiska te występują w korelacji z innymi i ich zależność jest wielowymiarowa. Skomplikowana sytuacja geopolityczna z pewnością ograniczyła zarówno aktywność akwizycyjną jak i skuteczność realizacyjną, co ma swoje przełożenie na zyskowność niemal wszystkich segmentów i swoje konsekwencje może mieć także w kolejnych okresach, szczególnie w biznesach plasujących swoje aktywności głównie poza rynkiem krajowym.

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

W ostatnim okresie wpływ epidemii koronawirusa na działalność Grupy był bardzo ograniczony. Nie można jednak ze 100% pewnością wykluczyć wystąpienia w przyszłości nadzwyczajnych przypadków negatywnych dla Emitenta i całej branży i następstw z tym związanych

Sytuacja w Grupie Unibep nie zmieniła się istotnie względem poprzednich kwartałów i informacji zawartej w raportach okresowych za rok 2022. 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.

Poziom zagrożenia dla działalności, jaki wynikał z zaistniałej sytuacji i jaki opisywany był w poprzednich raportach rocznych aktualnie nie stanowi istotnego znaczenia. Covid-19 nie wymusza konieczności weryfikacji planów i strategii, zamykania ryzyk związanych z przerwaniem łańcuchów dostaw. Nie wpływa na decyzje inwestycyjne naszych potencjalnych zamawiających, na nasze możliwości sprzedażowe i rozwój kontaktów biznesowych. Nie ma też istotnego wpływu na nasze ryzyko kredytowe i płynność. Nie dostrzegamy obecnie problemów z możliwością przemieszczania się naszej kadry jak i naszych podwykonawców, zarówno wewnątrz kraju jak i między rynkami państw będącymi w obszarze naszej aktywności operacyjnej. Nie występują przesłanki utraty wartości aktywów. Dostrzegane w roku 2021 ograniczenia w funkcjonowaniu organów administracji publicznej i samorządowej i związana z tym praca zdalna w ostatnim okresie nie stanowią utrudnień. Znacząco istotniejszy na perspektywy i kierunki rozwoju mają działania wojenne na terytorium Ukrainy.

6.37. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zmiany w strukturze Grupy

1. W dniu 03 kwietnia 2023 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie o połączeniu spółek UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim i BUDREX Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. Połączenie dokonane zostało poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej, tj. BUDREX Sp. z o.o., na spółkę przejmującą, tj. UNIBEP S.A. Tym samym UNIBEP S.A. wstąpiła z dniem połączenia, we wszystkie prawa i obowiązki spółki BUDREX Sp. z o.o. i stała się stroną wszystkich obowiązujących umów zawartych przez BUDREX Sp. z o.o.

Zawarcie umów finansowych

- W dniu 5 stycznia 2023 r. Unibep SA podpisał aneks do umowy udzielenia kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych z WIENER TU S.A. przedłużający umowę do dnia 10.12.2023 r.
- W dniu 10 stycznia 2023 r. Unibep SA podpisał aneks do umowy udzielenia kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. zwiększający limit gwarancyjny do 100 mln zł.
- W dniu 23 stycznia 2023 r. Unibep SA podpisał na czas nieokreślony umowę udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Towarzystwem Ubezpieczeń Wzajemnych „TUW” na kwotę 15 mln zł.
- W dniu 26 stycznia 2023 r. Unibep SA przedłużył z Paribas Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 143 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 26 stycznia 2024 r.
- W dniu 27 stycznia 2023 r. Unibep SA, Budrex Sp. z o.o. oraz Unihouse S.A. przedłużyły z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2024 r.
- W dniu 2 lutego 2023 r. Unibep SA podpisał aneks do umowy udzielenia gwarancji kontraktowych z TUiR Allianz Polska S.A. przedłużający umowę do dnia 31.12.2023 r.
- W dniu 10 lutego 2023 r. Unibep SA oraz Unihouse SA podpisały z mBank S.A. trójstronną umowę kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 80 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 29 stycznia 2024 r. i zastąpiła poprzednią umowę o finansowanie.
- W dniu 28 lutego 2023 r. Unibep SA przedłużył z BGK umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 110 mln zł. Umowa została przedłużona do 29 lutego 2024 r.

Informacje o innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP za rok 2022 – pkt 6.5.

6.38. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Pracownicy umysłowi	724	607
Pracownicy fizyczni	207	208
RAZEM	931	815

6.39. Informacje dotyczące umów z firmą audytorską

Rada Nadzorcza UNIBEP SA w dniu 22.06.2022 roku dokonała wyboru Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna (dawniej Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa) z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych na lata 2022-2024.

Zawarta w dniu 28.07.2022 r. umowa na przegląd i badanie sprawozdań jednostkowego i skonsolidowanego określa coroczne wynagrodzenie w wysokości 379 000 tys. zł rocznie plus koszty dodatkowe.

Podane wyżej kwoty są kwotami netto.

Firma audytorska nie świadczyła w 2022 roku innych usług na rzecz Spółki.

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła sprawozdania 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 sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 27.04.2023 r. Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 27.04.2023 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołqbiecki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

Adam Poliński

Członek Zarządu

Przemysław Wojciech Janiszewski**PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH**

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska

