

Skonsolidowane 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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
1. <i>Informacje ogólne</i>	10
1.1. Informacje o Grupie i jej działalności	10
1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	11
1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego	11
1.4. Zmiany MSSF	12
2. <i>Informacje o Grupie Kapitałowej</i>	14
3. <i>Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji</i>	19
3.1. Zasady rachunkowości	19
<i>Środki trwałe</i>	19
<i>Wartości niematerialne</i>	20
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	21
<i>Leasing</i>	23
<i>Zapasy</i>	25
<i>Koszty finansowania zewnętrznego</i>	26
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	26
<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności</i>	26
<i>Aktywa i zobowiązania kontraktowe</i>	27
<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</i>	28
<i>Zobowiązania i należności warunkowe</i>	28
<i>Transakcje i salda w walucie obcej</i>	28
<i>Kapitały własne</i>	29
<i>Kredyty pożyczki, pozostałe zobowiązania finansowe</i>	30
<i>Rezerwy</i>	30
<i>Świadczenia pracownicze</i>	32
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>	33
<i>Podatek dochodowy bieżący</i>	34
<i>Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności</i>	34
<i>Przychody z umów z klientami</i>	35
<i>Pozostałe przychody, koszty operacyjne</i>	37
<i>Przychody i koszty finansowe oraz oczekiwane straty kredytowe</i>	37
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i>	38
<i>Instrumenty finansowe</i>	38
<i>Rachunkowość zabezpieczeń</i>	42
<i>Metoda praw własności</i>	43
<i>Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana</i>	44
3.2. Zasady konsolidacji	45
3.3. Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych.....	46
3.4. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	46
3.4.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR.....	46
3.4.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w przeliczeniu na EUR.....	47
3.4.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR	48
4. <i>Zarządzanie ryzykiem finansowym</i>	49

5.	<i>Instrumenty finansowe</i>	55
6.	<i>Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego</i>	59
6.1.	Środki trwałe	59
6.2.	Wartości niematerialne	62
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne	66
6.4.	Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	67
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	68
6.6.	Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	70
6.7.	Zapasy	71
6.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	73
6.9.	Pożyczki udzielone	73
6.10.	Kapitały	74
6.11.	Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych	78
6.12.	Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	78
6.13.	Leasing	81
6.14.	Rezerwy	82
6.15.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	85
6.16.	Bieżący i odroczony podatek dochodowy	86
6.17.	Aktywa i zobowiązania kontraktowe	89
6.18.	Kaucje z tytułu umów z klientami	90
6.19.	Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	91
6.20.	Przychody z umów z klientami	93
6.21.	Koszty według rodzajów	94
6.22.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	94
6.23.	Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe	94
6.24.	Zysk (strata) na jedną akcję	95
6.25.	Działalność zaniechana	95
6.26.	Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	96
6.27.	Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	97
6.28.	Korekta błędów	99
6.29.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	101
6.30.	Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej	102
6.31.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	103
6.32.	Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA	104
6.33.	Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych	105
6.34.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej	106
6.35.	Umowy zawarte między Jednostką Dominującą UNIBEP SA a osobami zarządzającymi	106
6.36.	Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	107
6.36.1.	Aktywa i zobowiązania warunkowe	107
6.36.2.	Gwarancje	118
6.37.	Wpływ epidemii koronawirusa COVID 19 oraz sytuacji wojennej na działalność GRUPY UNIBEP	118
6.38.	Zdarzenia po dniu bilansowym	120
6.39.	Struktura zatrudnienia	121
6.40.	Informacje dotyczące umów z firmami audytorskimi	122
7.	<i>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego</i>	123

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone*	stan na dzień 01.01.2021
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	6.1	152 303 721,45	141 193 775,94	128 406 693,56
Wartości niematerialne	6.2	23 904 151,66	24 429 540,70	24 566 086,15
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	63 586 646,26	24 929 600,07	3 903 062,25
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.5	8 162 014,38	7 076 634,04	4 713 073,61
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	6.4	-	4 707 824,92	11 221 015,49
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	14 837 228,65	21 125 899,35	25 776 324,20
Pożyczki udzielone	6.9	79 231 122,13	62 270 500,21	52 608 562,76
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	-	168 138,49	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	59 063 285,00	45 899 373,00	43 209 104,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		401 088 169,53	331 801 286,72	294 403 922,02
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	6.7	543 540 093,66	406 648 382,11	306 576 324,19
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.5	384 515 367,72	238 521 888,36	251 455 623,11
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	22 299 993,58	19 327 127,73	17 955 748,02
Aktywa kontraktowe	6.17	301 259 451,67	235 451 409,21	90 947 732,76
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		12 938 587,53	25 956 067,28	887 677,41
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	1 382 787,29	7 417,97	-
Pożyczki udzielone	6.9	8 230 065,60	6 309 294,88	1 031 127,40
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	137 948 189,73	271 460 786,84	264 064 942,76
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 412 114 536,78	1 203 682 374,38	932 919 175,65
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 412 114 536,78	1 203 682 374,38	932 919 175,65
AKTYWA RAZEM		1 813 202 706,31	1 535 483 661,10	1 227 323 097,67

*nota nr 6.28.

	Nota	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone*	stan na dzień 01.01.2021
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	6.10	3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		63 893 761,02	62 153 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	4 443 991,80	-1 290 402,90	-10 119 154,10
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	230 298 029,47	239 152 351,36	220 200 701,00
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		302 142 845,69	303 522 772,88	275 742 371,32
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		81 811 387,99	68 470 567,37	54 993 510,55
Kapitał własny ogółem		383 954 233,68	371 993 340,25	330 735 881,87
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.15	12 179 096,95	2 009 299,80	814 835,80
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	126 478 695,93	100 108 035,48	69 812 678,12
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	43 249 484,26	39 812 948,71	25 681 799,54
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	-	4 659 028,29	3 063 900,31
Rezerwy długoterminowe	6.14	64 439 833,22	58 545 105,75	40 351 181,21
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	46 714 420,39	51 622 922,04	54 230 216,60
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	4 915 598,00	12 589 449,00	10 033 634,00
Zobowiązania długoterminowe razem		297 977 128,75	269 346 789,07	203 988 245,58
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	415 310 568,21	269 506 241,09	261 272 980,21
Zobowiązania kontraktowe	6.17	322 985 243,51	295 417 277,83	152 490 593,73
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	66 018 434,08	47 560 900,09	49 462 462,15
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	39 720 828,40	59 006 702,24	36 269 553,16
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	31 342 383,41	28 166 607,82	27 783 931,69
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	2 213 169,32	7 318 083,88	9 948 708,90
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		9 268 837,31	10 545 600,75	5 879 462,53
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	244 411 879,64	176 622 118,08	149 491 277,85
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 131 271 343,88	894 143 531,78	692 598 970,22
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 131 271 343,88	894 143 531,78	692 598 970,22
Zobowiązania ogółem		1 429 248 472,63	1 163 490 320,85	896 587 215,80
PASYWA RAZEM		1 813 202 706,31	1 535 483 661,10	1 227 323 097,67

*nota nr 6.28.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021 przekształcone*
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	6.20	2 258 312 070,33	1 714 017 777,80
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		2 110 057 045,87	1 586 721 365,90
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		148 255 024,46	127 296 411,90
Koszty sprzedaży	6.21	20 609 310,22	14 240 804,86
Koszty zarządu	6.21	58 287 546,99	61 143 299,40
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	8 478 029,74	19 544 221,80
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	14 085 197,88	16 345 295,13
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		63 750 999,11	55 111 234,31
Przychody finansowe	6.23	12 222 011,95	7 164 665,40
Koszty finansowe	6.23	23 323 594,66	12 771 748,87
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	11 248 512,25	2 582 327,18
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	6.4	500 557,62	5 825 088,30
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		41 901 461,77	52 746 911,96
Podatek dochodowy	6.16	10 040 155,02	10 633 980,87
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		31 861 306,75	42 112 931,09
Zysk (strata) netto		31 861 306,75	42 112 931,09
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		7 444 028,82	28 200 343,17
udziałom niesprawnym kontroli		24 417 277,93	13 912 587,92

Zysk na akcję

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej 0,23 0,89

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej 0,00 0,00

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą 0,23 0,89

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej 0,23 0,89

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej 0,00 0,00

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą 0,23 0,89

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021 przekształcone*
Zysk (strata) netto	31 861 306,75	42 112 931,09
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	4 584 620,49	5 396 966,20
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	4 584 620,49	5 396 966,20
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	2 420 803,21	1 450 875,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	1 122 265,00	1 450 875,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	1 298 538,21	0,00
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	7 005 423,70	6 847 841,20
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	871 077,00	1 025 424,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	459 952,00	275 666,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	5 674 394,70	5 546 751,20
Całkowite dochody ogółem	37 535 701,45	47 659 682,29
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	13 118 423,52	33 747 094,37
udziałom niesprawnym kontroli	24 417 277,93	13 912 587,92

*nota nr 6.28.

SKONSOLIDOWANE 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 przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontrol	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2021 r.	3 507 063,40	-1 290 402,90	62 153 761,02	244 175 378,55	308 545 800,07	68 467 278,85	377 013 078,92
Korekta błęd	0,00	0,00	0,00	-5 023 027,19	-5 023 027,19	3 288,52	-5 019 738,67
Stan na 01 STYCZEŃ 2022 r.	3 507 063,40	-1 290 402,90	62 153 761,02	239 152 351,36	303 522 772,88	68 470 567,37	371 993 340,25
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	-16 298 350,71	-16 298 350,71	-13 672 060,84	-29 970 411,55
Zwrot wkładów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-14 938 248,25	-14 938 248,25
Objęcie kontroli	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 533 851,78	17 533 851,78
Program motywacyjny	0,00	60 000,00	1 740 000,00	0,00	1 800 000,00	0,00	1 800 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	7 444 028,82	7 444 028,82	24 417 277,93	31 861 306,75
Inne skumulowane całkowite dochody	0,00	5 674 394,70	0,00	0,00	5 674 394,70	0,00	5 674 394,70
Całkowite dochody	0,00	5 674 394,70	0,00	7 444 028,82	13 118 423,52	24 417 277,93	37 535 701,45
Zmiany w kapitale własnym	0,00	5 734 394,70	1 740 000,00	-8 854 321,89	-1 379 927,19	13 340 820,62	11 960 893,43
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2022 r.	3 507 063,40	4 443 991,80	63 893 761,02	230 298 029,47	302 142 845,69	81 811 387,99	383 954 233,68

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r. przekształcone*

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontrol	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2020 r.	3 507 063,40	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87
Korekta błęd	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 01 STYCZEŃ 2021 r.	3 507 063,40	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	-9 684 223,91	-9 684 223,91	0,00	-9 684 223,91
Utrata kontroli	0,00	0,00	0,00	435 531,10	435 531,10	-435 531,10	0,00
Program motywacyjny	0,00	3 282 000,00	0,00	0,00	3 282 000,00	0,00	3 282 000,00
Zysk (strata)	0,00	0,00	0,00	28 200 343,17	28 200 343,17	13 912 587,92	42 112 931,09
Inne skumulowane całkowite dochody	0,00	5 546 751,20	0,00	0,00	5 546 751,20	0,00	5 546 751,20
Całkowite dochody	0,00	5 546 751,20	0,00	28 200 343,17	33 747 094,37	13 912 587,92	47 659 682,29
Zmiany w kapitale własnym	0,00	8 828 751,20	0,00	18 951 650,36	27 780 401,56	13 477 056,82	41 257 458,38
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2021 r.	3 507 063,40	-1 290 402,90	62 153 761,02	239 152 351,36	303 522 772,88	68 470 567,37	371 993 340,25

*nota nr 6.28.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021 przekształcone*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	41 901 461,77	52 746 911,96
Korekty razem:	-23 274 490,63	-22 988 934,82
Amortyzacja:	25 582 215,69	21 957 844,64
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	163 839,69	155 498,63
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 470 062,51	2 591 986,77
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 714 611,06	-8 646 333,32
Zmiana stanu rezerw	66 857 185,95	36 544 176,78
Zmiana stanu zapasów	-56 323 359,54	-107 427 538,45
Zmiana stanu należności	-200 049 274,78	-128 193 380,59
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	137 254 570,59	156 423 996,38
Inne korekty	-515 119,68	3 604 814,34
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	18 626 971,14	29 757 977,14
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-22 851 246,03	-32 770 416,04
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 224 274,89	-3 012 438,90
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-70 726 628,68	-7 985 809,30
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	7 360 004,83	3 974 644,46
Wpływy ze sprzedaży inwestycji rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	0,00	4 226 000,00
Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	0,00	-6 025 000,00
Odsetki otrzymane	5 936 196,51	2 765 766,53
Dywidendy otrzymane	0,00	8 681 240,85
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	0,00	0,00
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-17 880 411,65	-14 943 432,44
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	0,00	-979 520,00
Środki pieniężne z objęcia kontroli	23 868 574,14	0,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-5 829 497,70	-867 150,53
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-57 271 762,55	-11 153 260,43
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	176 342 456,98	120 875 766,66
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-168 987 719,09	-68 433 432,27
Nabycie akcji (udziałów) własnych/zwrot wkładów	-13 138 248,25	0,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-15 040 983,31	-14 104 195,54
Zapłacone odsetki	-21 868 658,53	-7 009 884,70
Wyłacone dywidendy	-29 357 500,37	-9 643 747,50
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-72 050 652,57	21 684 506,65
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-133 546 690,01	7 518 807,32
Różnice kursowe	34 092,90	-122 963,24
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-133 512 597,11	7 395 844,08
Środki pieniężne na początek okresu	271 460 786,84	264 064 942,76
Środki pieniężne na koniec okresu	137 948 189,73	271 460 786,84
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	40 176 709,34	61 259 301,33

*nota nr 6.28.

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

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

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

Na dzień 31.12.2022 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment S.A., Budrex Sp. z o.o., UNEX Costruction Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unihouse S.A., Seljedalen AS, Lovsetvegen 4 AS, MP Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o., Nowa Idea Sp. z o.o. (d. Idea Sp. z o.o. Sp. k.), Unigo Sp. z o.o., Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Monday Development Sp. z o.o., Sokratesa Sp. z o.o., Osiedle Idea Sp. z o.o., Osiedle Marywilska Sp. z o.o., Bukowska 18 Sp. z o.o. (d. Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.), Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k., Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k., URSA PARK Smart City Sp. z o.o., Sp.k. URSA Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. (d. Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.), 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k., Coopera Idea Sp. z o.o. (d. Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp.k.), Mickiewiczza Idea Sp. z o.o. Sp.k., Asset Idea Sp. z o.o. (d. Asset Idea Sp. z o.o. Sp.k.), UNI1 Sp. z o.o. (d. UNI1 Idea Sp. z o.o. Sp.k.), UNI2 Sp. z o.o., UNI3 Sp. z o.o., UNI4 Sp. z o.o., UNI5 Sp. z o.o., UNI6 Sp. z o.o., UNI7 Sp. z o.o., UNI8 Sp. z o.o., UNI9 Sp. z o.o., UNI10 Sp. z o.o., UNI11 Sp. z o.o., UNI12 Sp. z o.o., UNI13 Sp. z o.o.

Schemat Grupy UNIBEP oraz szczegółowe informacje o jej składzie zamieszczono w pkt. 2.

Zmiany w składzie Grupy UNIBEP omówione są w pkt. 2, 6.27.

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

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

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

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

Państwo rejestracji: Polska.

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: Polska.

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

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

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

1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2022 Grupa 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 Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe z wyjątkiem skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych zostało sporządzone zgodnie z zasadą memoriału.

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

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

1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

1.4. Zmiany MSSF

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

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

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią 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 odroczone 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 (obowiązujące 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 (obowiązujące 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 (obowiązujące 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 Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy. Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

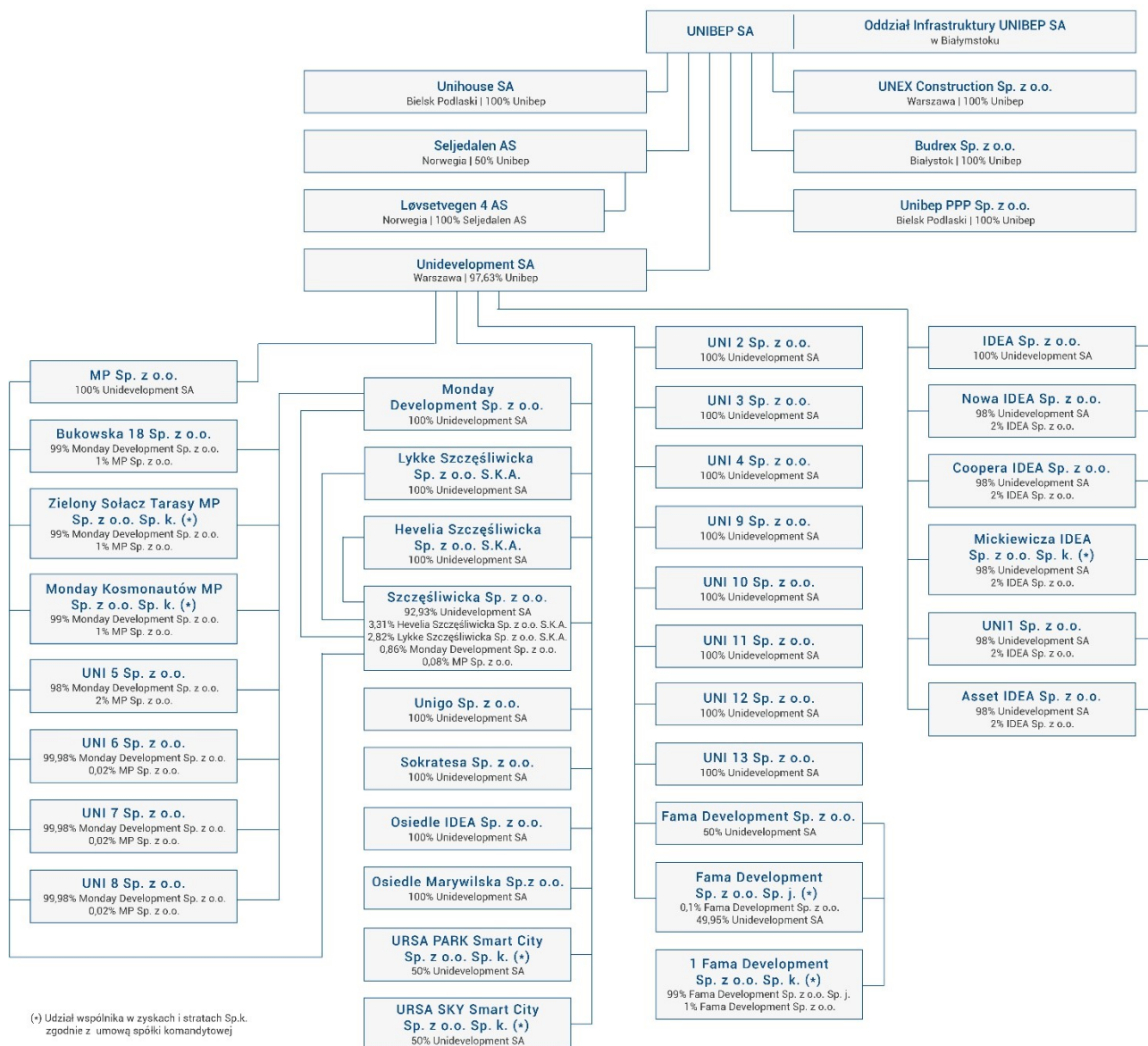
2. Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy UNIBEP oprócz Jednostki Dominującej UNIBEP SA na dzień 31.12.2022 wchodziły:

1. **Unidevelopment SA** z siedzibą w Warszawie zawiązana 09.04.2008 r. – zarejestrowana w dniu 29.04.2008 r. w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30.04.2013 r. została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. W posiadaniu UNIBEP SA znajduje się 97,63% akcji tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. **UNEX Construction Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.). 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP SA objęta 04.07.2011 r. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną.
3. **BUDREX Sp. z o.o.** z siedzibą w Białymstoku, Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000073755, REGON 051980964, NIP 9661544351, 100% udziałów w tej Spółce posiada UNIBEP SA. Spółka realizuje projekty mostowe. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. **UNIBEP PPP Sp. z o.o.** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. 100% udziałów w tej Spółce UNIBEP SA objęta 12.12.2017 r. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000708771, REGON 368966772, NIP 5432185055. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. **Unihouse SA** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Spółka została zarejestrowana w KRS z numerem 0000793054, NIP 5432187657, REGON 383776590. Jedynym właścicielem Unihouse SA jest Unibep SA. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. **Seljedalen AS** nr.org. 912 118 169 z siedzibą w Trondheim w Norwegii została nabyta 10.09.2013 r. W posiadaniu UNIBEP SA jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka wyceniana metodą praw własności.
7. **Lovsetvegen 4 AS** nr org. 912 575 543 z siedzibą w Melhus. Spółka założona w 19.09.2013 r. 100% udziałów zostało nabyte w dniu 23.09.2015 r. przez Seljedalen AS. Spółka prowadzi działalność developerską oraz związaną z najmem nieruchomości. Spółka wyceniana metodą praw własności.
8. **Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia kontroli przez Unidevelopment SA to 18.12.2015r. Unidevelopment SA posiada 100% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. **Nowa Idea Sp. z o.o. (wcześniej Idea Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Udziałowcami w spółce są: Unidevelopment SA 98% i Idea Sp. z o.o. 2%. Dane spółki - KRS: 0000908454, REGON: 142567076, NIP: 5213578406. Spółka konsolidowana metodą pełną.
10. **MP Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. **Unigo Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012 r. pod numerem 0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. **Hevelia Szczęśliwica Sp. z o.o. SKA** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o., komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479378, REGON 146903861, NIP 5213656425. Spółka konsolidowana metodą pełną.
13. **Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. SKA** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r. pod numerem 0000479375, REGON 146903855, NIP 5213656454. Spółka konsolidowana metodą pełną.

14. **Szczęśliwicka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.03.2014 r. pod numerem 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Na dzień 31.12.2022 r. udziały w Spółce posiadały: Unidevelopment SA 92,93%, Hevelia UDM Sp. z o.o. SKA 3,31%, Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. SKA 2,82%, Monday Development Sp. z o.o. 0,86%, MP sp. z o.o. 0,08%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. **Monday Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000848409, REGON 301054767, NIP 7811832838. Jedynym udziałowcem Spółki jest Unidevelopment SA. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development Sp. z o.o. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. **Sokratesa Sp. z o.o.** (dawniej: Kosmonautów Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 07.09.2016r. pod numerem 0000635566, REGON 365338348, NIP 9721266394. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. **Osiedle Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 07.11.2016r. pod numerem 0000645217, REGON 365800901, NIP 5213754381. Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. **Osiedle Marywilka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 20.01.2009r. pod numerem 0000321850, REGON 141720541, NIP 5213518261. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. **Bukowska 18 Sp. z o.o. (wcześniej Bukowska 18 MP Sp. zo.o. Sp.k.)** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Dane Spółki - KRS: 0000908804, REGON: 367998178, NIP: 9721277340. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. **Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem 0000689262, NIP 9721277334, REGON 367998066. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. **Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.** (wcześniej: Monday Malta Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.) z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem 0000689250, NIP 9721277328, REGON 367991928. Spółka konsolidowana metodą pełną.
22. **URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem: 0000352523, REGON 142370014, NIP 5252476443. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną w związku ze zmianą umowy inwestycyjnej (omówienie pkt. 6.27).
23. **Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.K** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000846053, REGON 386295418, NIP 5213899116. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną w związku ze zmianą umowy inwestycyjnej (omówienie pkt. 6.27).
24. **Fama Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Unidevelopment SA posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000699449, REGON 368514780, NIP 6692540559. Spółka konsolidowana metoda pełną.
25. **Fama Development Sp. z o.o. Sp.j. (wcześniej Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Poznaniu. Na dzień 31.12.2021 r. Grupa posiada w spółce następujące udziały: Unidevelopment SA 49,95 % i Fama Development Sp. z o.o. 0,1%. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000932842, REGON 368545131, NIP 6692540677. Spółka konsolidowana metodą pełną.
26. **1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu zarejestrowana w dniu 21.09.2020 r. w KRS. NIP: 7812012988, KRS: 0000860960, REGON: 387069658. Udziały w Spółce posiada: 99% Fama Development Sp. z o.o. sp. k. (komandytariusz) oraz 1% Fama Development Sp. z o.o. (komplementariusz). Spółka konsolidowana metodą pełną.
27. **Coopera IDEA Sp. z o.o. (wcześniej Coopera Idea Sp. zo.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000908591, REGON: 380657725, NIP: 5213832767. Spółka konsolidowana metodą pełną.

28. **Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 11.07.2018r. pod numerem KRS 0000740041, REGON 380731829, NIP 5213833821. Spółka konsolidowana metodą pełną.
29. **Assef IDEA Sp. z o.o. (wcześniej Assef IDEA Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000907612, REGON: 380725639, NIP: 5213833666. Spółka konsolidowana metodą pełną.
30. **UNI1 Sp. z o.o. (wcześniej UNI1 IDEA Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000904419, REGON: 381908750, NIP: 5213848047. Spółka konsolidowana metodą pełną.
31. **UNI2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14.07.2021r. pod numerem KRS 0000910953, REGO 38947680100000, NIP 5242922237. Spółka konsolidowana metodą pełną.
32. **UNI3 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14.03.2021r. pod numerem KRS 0000888651, REGON 38842810200000, NIP 5242915208. Spółka konsolidowana metodą pełną.
33. **UNI4 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 03.03.2021r. pod numerem KRS 0000886543, REGON 38834703600000, NIP 5242914605. Spółka konsolidowana metodą pełną.
34. **UNI5 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 2% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 15.03.2021r. pod numerem KRS 0000888712, REGON 38840855900000, NIP 9721315460. Spółka konsolidowana metodą pełną.
35. **UNI6 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23.03.2021r. pod numerem KRS 0000890939, REGON 38847619900000, NIP 9721315715. Spółka konsolidowana metodą pełną.
36. **UNI7 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 18.03.2021r. pod numerem KRS 0000889874, REGON 38843747200000, NIP 9721315589. Spółka konsolidowana metodą pełną.
37. **UNI8 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23.07.2021r. pod numerem KRS 0000909626, REGON 38951581400000, NIP 9721318895. Spółka konsolidowana metodą pełną.
38. **UNI9 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20.07.2021r. pod numerem KRS 0000912510, REGON 38951531700000, NIP 5242922444. Spółka konsolidowana metodą pełną.
39. **UNI10 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 10.06.2021r. pod numerem KRS 0000905262, REGON 38917056800000, NIP 5242920451. Spółka konsolidowana metodą pełną.
40. **UNI11 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 01.06.2021r. pod numerem KRS 0000903948, REGON 38912487000000, NIP 5242920037. Spółka konsolidowana metodą pełną.
41. **UNI12 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 11.06.2021r. pod numerem KRS 0000905818, REGON 38919128600000, NIP 5242920505. Spółka konsolidowana metodą pełną.
42. **UNI13 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20.07.2021r. pod numerem KRS 0000912543, REGON 38951530000000, NIP 5242922450. Spółka konsolidowana metodą pełną.



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

Skonsolidowane 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)

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

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji

3.1. Zasady rachunkowości

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

ŚRODKI TRWAŁE

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

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

Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

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

Wartość firmy nie jest amortyzowana i podlega 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. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku (na koniec roku obrotowego) lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. 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. 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.

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

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Do nieruchomości inwestycyjnych klasyfikuje się nieruchomości (w tym grunty, budynki lub ich części), których właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub leasingobiorcą na mocy leasingu jest Grupa, które jednocześnie stanowią źródło przychodów z czynszów lub są utrzymywane ze względu na spodziewany przyrost wartości. Grupa zalicza również do nieruchomości inwestycyjnych grunty stanowiące tzw. 'bank ziemi' czyli grunty, dla których sposób użytkowania nie został określony.

Grunty użytkowane przez Grupę na podstawie umowy użytkowania wieczystego stanowiącego leasing można klasyfikować i wykazywać jako nieruchomości inwestycyjne wtedy i tylko wtedy, gdy grunty te w innym przypadku spełniałyby definicję nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej. W takim wypadku wartość początkową ustala się zgodnie z zasadami ujmowania leasingu opisanymi w części Leasing.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości, które spełniają powyższe kryteria ale pozostają w trakcie budowy lub dostosowania.

Reklasyfikację poszczególnych nieruchomości do/z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania potwierdzona przez:

- rozpoczęcie użytkowania nieruchomości przez właściciela – w przypadku przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do rzeczowych aktywów trwałych;
- rozpoczęcie dostosowywania nieruchomości do sprzedaży – w przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych do zapasów;
- zakończenie użytkowania nieruchomości przez właściciela – w przypadku przeniesienia z rzeczowych aktywów trwałych, do nieruchomości inwestycyjnych;
- oddanie stronie trzeciej w użytkowanie na podstawie umowy leasingu operacyjnego – w przypadku przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych, wykazywanych w wartości godziwej, do rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów, koszt, który zostanie przyjęty dla celów ich ujęcia zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w częściach *Rzeczowe aktywa trwałe* oraz *Zapasy*, jest równy wartości godziwej ustalonej na dzień zmiany sposobu użytkowania danej nieruchomości. Wpływ wyceny na dzień reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej do rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów ujmuje się jak zyski/straty z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych tj. w pozycji *Pozostałe przychody/koszty operacyjne*.

W sytuacji, kiedy następuje przeniesienie aktywa wycenianego wg zasad opisanych w części *Rzeczowe aktywa trwałe*, do nieruchomości inwestycyjnych należy taką nieruchomość wycenić do wartości godziwej. Różnicę powodującą zmniejszenie dotychczasowej wartości nieruchomości ujmuje się w *Pozostałych kosztach operacyjnych*. Z kolei nadwyżkę wyceny ponad wartość bilansową nieruchomości na dzień zmiany sposobu użytkowania ujmuje się w *Pozostałych przychodach operacyjnych* do wysokości w jakiej stanowi ona odwrócenie wcześniej ujętego odpisu z tytułu utraty wartości rzeczowego aktywa trwałego. Pozostałą nadwyżkę ujmuje się pozostałych całkowitych dochodach oraz jako zwiększenie kapitału z przeszacowania wykazanego w ramach kapitału własnego.

Jeżeli nieruchomość ujmowana uprzednio w zapasach staje się nieruchomością inwestycyjną, wykazywaną w wartości godziwej, różnicę pomiędzy ustaloną na dzień przeniesienia wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w wyniku w pozycji *Pozostałe przychody operacyjne* lub *Pozostałe koszty operacyjne*.

Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

Nieruchomość inwestycyjna ujmowana jest w aktywach Grupy wtedy i tylko wtedy, gdy:

- uzyskanie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością jest prawdopodobne oraz
- można wiarygodnie wycenić jej cenę nabycia lub koszt wytworzenia.

Na moment początkowego ujęcia nieruchomości inwestycyjne wykazuje się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Koszty bezpośrednio związane z transakcją nabycia nieruchomości inwestycyjnej zwiększa jej cenę nabycia. Do tego typu kosztów zaliczamy między innymi koszty obsługi prawnej, pośrednictwa, zapłacone podatki oraz pozostałe koszty transakcyjne. Cenę nabycia stanowi kwota zapłaconych środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów lub wartość godziwą przekazanej zapłaty w przypadku rozliczeń bezgotówkowych np. w sytuacji zapłaty w formie nieruchomości mieszkaniowej jeżeli taka transakcja wymiany aktywów niepieniężnych ma treść ekonomiczną.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wycenia się w wartości godziwej.

Hierarchia ustalania wartości godziwej oparta jest na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych. Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku.

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom trzeci zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny. Zalicza się do niego wszelkie wyceny nacechowane subiektywnymi danymi wejściowymi.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej przy zastosowaniu metody wyceny, która jest najbardziej zasadna w danych okolicznościach i maksymalizuje wykorzystanie założeń pochodzących z rynku. Przyjęta metoda jest stosowana konsekwentnie przez kolejne okresy sprawozdawcze chyba że zmiana jest zasadna.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie, co do zasady wyceniane są do wartości godziwej. Jeżeli jednak nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej wówczas wyceny dokonuje się według kosztu

aż do momentu gdy ustalenie wartości godziwej staje się możliwe lub budowa została zakończona (którykolwiek moment następuje wcześniej).

W wycenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w budowie pod uwagę bierze się m.in. następujące czynniki:

- stan przygotowania do realizacji/lub stopień realizacji inwestycji;
- przewidywane koszty przygotowania i realizacji inwestycji;
- przewidywane przychody z powierzchni do wynajęcia;
- inne istotne czynniki dla danej inwestycji.

Zyski lub straty powstałe w wyniku zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wpływają na zysk lub stratę w okresie, w którym dana zmiana wystąpiła i są ujmowane w pozycji *Pozostałe przychody/koszty operacyjne*.

Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

Grupa zaprzestaje ujmowania w bilansie nieruchomości inwestycyjnej w momencie jej zbycia lub w przypadku trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się, że w przyszłości zostaną osiągnięte jakiegokolwiek korzyści ekonomiczne.

Zyski lub straty powstałe w wyniku wycofania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnych ustalone jako różnica pomiędzy przychodami netto a wartością bilansową danego składnika ujmuje się w wyniku okresu, w którym zbycie lub wycofanie z użytkowania miało miejsce odpowiednio w pozycji *Pozostałe przychody/koszty operacyjne*.

LEASING

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

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

Leasing u leasingobiorcy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

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

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

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

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

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

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

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

Koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów w trakcie trwania projektu deweloperskiego odnoszone są do zapasów. Powyższy sposób alokacji ma związek z tym, że dotyczy gruntów,

na których Grupa realizuje projekty deweloperskie, które podlegają dostosowaniu (m.in. uzbrojeniu terenu, uzyskaniu warunków zabudowy, usunięciu wad prawnych itp.). W związku z wejściem w życie Ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Grupa traktuje opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

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

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

ZAPASY

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa spełniające poniższe kryteria:

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

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

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

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

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

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

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

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

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

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

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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

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

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz innych należności wyróżnia się głównie należności handlowe, należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, zaliczki udzielone na dostawy środków trwałych, a także towarów, materiałów i usług oraz pozostałe należności niesklasyfikowane do innych linii aktywów. Pozycja ta obejmuje również „ Rozliczenia międzyokresowe czynne”.

Należności z tytułu dostaw i usług stanowią kwoty należne od klientów za sprzedane towary lub wykonane usługi w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

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

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

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

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

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

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

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

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

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

Grupa klasyfikuje w pozycji przychody przyszłych okresów:

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

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

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

TRANSAKcje I SALDA W WALUCIE OBCEJ

Transakcje wyrażone w walutach obcych ujmowane są PLN, stosując uproszczenie, przy zastosowaniu średniego kursu ogłoszonego przez Bank Centralny z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji. Pozycje pieniężne aktywów i zobowiązań wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według kursu obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe, wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych, ujmowane są w przychodach lub kosztach finansowych.

Zrealizowane różnice kursowe dotyczące należności, zobowiązań z działalności operacyjnej Grupy oraz wymiany walut ujmuje się w przychodach lub kosztach operacyjnych. Niezrealizowane różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej oraz pozostałe zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe ujmuje się

w przychodach lub kosztach finansowych a prezentuje per saldo odpowiednio w pozycji Przychody finansowe lub Koszty finansowe.

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

KAPITAŁY WŁASNE

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

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

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

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

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

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

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

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

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

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

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

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

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

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

KREDYTY POŻYCZKI, POZOSTALE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe 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 - Grupa zapłaciłaby, na dzień bilansowy, wykonując ten obowiązek lub za jaką przeniosłaby ten obowiązek na stronę trzecią.

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

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

Rezerwa na naprawy gwarancyjne

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

Rezerwa na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera

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

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R - wartość rezerwy w złotych

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

W_i - szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł)

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

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

Rezerwa na straty na kontraktach budowlanych

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

Rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego

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

Rezerwa na sprawy sporne

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

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

Pozostałe rezerwy

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

Księgowe ujęcie rezerw

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

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

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

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

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

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

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

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

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe

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

Rezerwy z powyższych tytułów 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

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

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

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

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

Rezerwy na premie dla pracowników ujmuje się, gdy:

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

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

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową, oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w sprawozdaniu 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.

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

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Segmenty operacyjne Grupy stanowią część składową Grupy, angażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty, a jej wyniki podlegają regularnemu przeglądowi przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji zaś wyniki dokonanego przeglądu wykorzystywane są do podejmowania decyzji o alokacji zasobów do poszczególnych segmentów. Wyodrębnione na podstawie sprawozdań wewnętrznych segmenty operacyjne podlegają okresowym przeglądom dokonywanym przez głównego decydenta operacyjnego – zarząd jednostki dominującej.

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

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

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

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

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

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

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

Określenie ceny transakcyjnej

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

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

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

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

Każdy kontrakt to jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE

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

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

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy obejmują w szczególności:

- zyski z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach związanych z finansowaniem działalności (pożyczki, kredyty, obligacje, leasing itp.);

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

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

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

Oczekiwane straty kredytowe obejmują:

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Grupa posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumenty kapitałowe (udziałowe)

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

- przez inne całkowite dochody
lub
- przez wynik finansowy.

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

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

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

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

Nienotowane instrumenty kapitałowe wycenia się w wartości godziwej.

Instrumenty dłużne

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

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

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

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

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

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

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie, gdy:

- a) prawa umowne do przepływów pieniężnych z aktywa finansowego wygasły
- 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) ujmują się w rachunku zysków i strat.

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

Utrata wartości

MSSF9 wymaga przeprowadzenia ustalenia stopni w celu oceny, czy instrument finansowy funkcjonuje efektywnie (Stopień 1), funkcjonuje nieefektywnie (Stopień 2) lub nie funkcjonuje (Stopień 3). W Stopniu 1., oczekiwana strata kredytowa jest obliczana jako strata, która powstaje w ciągu następujących po dacie

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

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

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

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

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

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

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

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

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł 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 niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu; (2) harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

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

Zobowiązania finansowe

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

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

- a) zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat. Zobowiązania 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 wygasło to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł termin jego dochodzenia.

RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

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

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

Kryteria zastosowania rachunkowości zabezpieczeń

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

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

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

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

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

METODA PRAW WŁASNOŚCI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Zasady konsolidacji

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

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

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

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

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

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

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

3.3. Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

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

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

Dane finansowe w NOK zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2022 roku - 0,4461 PLN/NOK, 31 grudnia 2021 roku - 0,4608 PLN/NOK
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku – 0,4642 PLN/NOK oraz w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku - 0,4505 PLN/NOK
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

3.4. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

	stan na dzień 31.12.2022		stan na dzień 31.12.2021		stan na dzień 01.01.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	401 088 169,53	85 521 689,06	331 801 286,72	72 140 124,09	294 403 922,02	63 795 597,21
Aktywa obrotowe	1 412 114 536,78	301 096 939,55	1 203 682 374,38	261 704 216,72	932 919 175,65	202 158 094,75
Aktywa razem	1 813 202 706,31	386 618 628,61	1 535 483 661,10	333 844 340,81	1 227 323 097,67	265 953 691,96
Kapitał własny	383 954 233,68	81 868 319,94	371 993 340,25	80 878 666,84	330 735 881,87	71 668 519,08
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 429 248 472,63	304 750 308,67	1 163 490 320,85	252 965 673,97	896 587 215,80	194 285 172,88
Pasywa razem	1 813 202 706,31	386 618 628,61	1 535 483 661,10	333 844 340,81	1 227 323 097,67	265 953 691,96

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.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 01 stycznia 2021 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6148 PLN/EUR.

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

	01.01.- 31.12.2022		01.01.-31.12.2021 przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	2 258 312 070,33	481 691 033,07	1 714 017 777,80	374 444 080,35
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 110 057 045,87	450 068 691,40	1 586 721 365,90	346 634 924,28
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	148 255 024,46	31 622 341,67	127 296 411,90	27 809 156,07
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	63 750 999,11	13 597 892,44	55 111 234,31	12 039 592,42
Zysk (strata) brutto	41 901 461,77	8 937 453,19	52 746 911,96	11 523 082,90
Zysk (strata) netto	31 861 306,75	6 795 918,94	42 112 931,09	9 199 984,95
Całkowite dochody ogółem	37 535 701,45	8 006 249,91	47 659 682,29	10 411 727,43

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.

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

	01.01.- 31.12.2022		01.01.-31.12.2021 przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-4 224 274,89	-901 024,87	-3 012 438,90	-658 096,97
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-57 271 762,55	-12 215 891,17	-11 153 260,43	-2 436 539,69
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-72 050 652,57	-15 368 183,04	21 684 506,65	4 737 194,24
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-133 546 690,01	-28 485 099,08	7 518 807,32	1 642 557,58
E. Różnice kursowe	34 092,90	7 271,91	-122 963,24	-26 862,53
F. Środki pieniężne na początek okresu	271 460 786,84	59 020 912,91	264 064 942,76	57 221 318,97
G. Środki pieniężne na koniec okresu	137 948 189,73	29 413 887,23	271 460 786,84	59 020 912,91

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

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

Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2023r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 48,1 mln EUR, 26 mln NOK oraz 40 mln SEK (przed rokiem było to ok. 44,3 mln EUR, 261,6 mln NOK oraz 54,8 mln SEK).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2022
WZROST KURSU	+0,20 PLN/EUR	+7 798 680	+7 501 410
	+0,05 PLN/SEK	+1 620 000	+2 218 266
	+0,05 PLN/NOK	+1 053 000	+10 594 962
SPADEK KURSU	-0,20 PLN/EUR	-7 798 680	-7 501 410
	-0,05 PLN/SEK	-1 620 000	-2 218 266
	-0,05 PLN/NOK	-1 053 000	-10 594 962

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

	Aktywa	31.12.2022	31.12.2021
EUR		16 487 971,17	6 369 196,77
- aktywa trwałe		-	142 345,16
- zapasy		73 472,49	98 631,12
- należności		16 073 856,71	5 944 419,28
- środki pieniężne		340 641,97	183 801,21
NOK		37 209 479,39	86 977 242,75
- aktywa trwałe		-	120 972,20
- zapasy		101 068,52	116 068,52
- należności (w tym udzielone pożyczki)		34 184 622,63	68 706 033,60
- środki pieniężne		2 923 788,24	18 034 168,43
SEK		4 070 784,73	10 552 335,41
- aktywa trwałe		-	202 200,00
- zapasy		859 986,93	1 042 366,73
- należności		418 549,01	9 213 968,53
- środki pieniężne		2 792 248,79	93 800,15

Pasywa	31.12.2022	31.12.2021
EUR	1 108 523,53	4 435 545,73
- zobowiązania	1 108 523,53	4 435 545,73
NOK	14 861 743,46	41 891 824,29
- zobowiązania	14 861 743,46	41 891 824,29
SEK	8 165 870,16	4 101 417,39
- zobowiązania	8 165 870,16	4 101 417,39

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2022
WZROST KURSU	+0,20 PLN/EUR	+2 491 471	+313 251
	+0,05 PLN/SEK	-165 851	+261 262
	+0,05 PLN/NOK	+905 083	+1 825 959
SPADEK KURSU	-0,20 PLN/EUR	-2 491 471	-313 251
	-0,05 PLN/SEK	+165 851	-261 262
	-0,05 PLN/NOK	-905 083	-1 825 959

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła 17,7 mln EUR, 15 mln SEK oraz 40 mln NOK (na dzień 31 grudnia 2021 r. było to 41 mln EUR, 75 mln SEK oraz 211,7 mln NOK).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO 2022
WZROST KURSU	+0,20 PLN/EUR	-2 867 886	-6 649 290
	+0,05 PLN/SEK	-607 500	-3 037 500
	+0,05 PLN/NOK	-1 620 000	-8 572 433
SPADEK KURSU	-0,20 PLN/EUR	+2 867 886	+6 649 290
	-0,05 PLN/SEK	+607 500	+3 037 500
	-0,05 PLN/NOK	+1 620 000	+8 572 433

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	+7 422 265	+1 165 371
	+0,05 PLN/SEK	+846 649	-557 972
	+0,05 PLN/NOK	+338 083	+3 848 489
SPADEK KURSU	-0,20 PLN/EUR	-7 422 265	-1 165 371
	-0,05 PLN/SEK	-846 649	+557 972
	-0,05 PLN/NOK	-338 083	-3 848 489

Ryzyko stóp procentowych

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

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały istotnego wpływu na wyniki roku 2023, niemniej obecny ich poziom istotnie wpływa na wielkość kosztów finansowych. Grupa na bieżąco analizuje potencjalne zmiany stóp procentowych tworząc odpowiednie scenariusze. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 13,2% sumy bilansowej i do końca roku 2023 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Udzielone pożyczki	87 461 188	68 579 795
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	240 791 392	227 094 294
Środki pieniężne	137 948 190	271 460 787
RAZEM	466 200 769	567 134 876

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2022 r. na poziomie -2/+2 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -1/+1 punktu procentowego dla pozostałych obszarów (przed rokiem było to odpowiednio -1/+1 oraz -0,5/+0,5).

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

	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2023	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2022
Udzielone pożyczki	+/-200 pb	+/-1 416 871	+/-1 110 993
Kredyty bankowe, obligacje, leasingi	+/-200 pb	+/-3 900 821	+/-3 678 928
Środki pieniężne	+/-100 pb	+/-1 117 380	+/-2 198 832

Ryzyko kredytowe

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

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Spółki Grupy podejmują współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym. Jednocześnie Grupa 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.

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

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

Określając ryzyko związane z utratą wartości należności od kontrahentów (należności handlowe powiększone o zatrzymane przez inwestorów kaucje) Grupa dokonuje zarówno indywidualnej oceny należności jak i posługuje się modelem do szacowania oczekiwanych strat kredytowych (należności nie objęte oceną indywidualną). Model wykorzystuje dane historyczne w zakresie rotowania należności między poszczególnymi koszykami ich przeterminowania. Na tej podstawie określane jest prawdopodobieństwo niespłacenia należności dla każdego koszyka. Iloczyn tak wyliczonego prawdopodobieństwa oraz wolumenu należności z danego koszyka określa oczekiwaną stratę kredytową dla każdego z koszyków.

Dane dotyczące oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31.12.2022 r. prezentuje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	198 670 761	52 391 621	10 456 682	6 966 382	14 281 592	48 442 330	331 209 369
Oczekiwana stopa straty	0,06%	0,79%	8,09%	9,16%	23,43%	100,00%	16,24%
Oczekiwana strata	109 733	413 573	846 230	638 341	3 346 298	48 442 330	53 796 479
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	26 020 321	4 562 338	1 842 383	1 910 426	3 149 007	2 801 858	40 286 333
Oczekiwana stopa straty	0,20%	0,75%	0,38%	12,94%	0,25%	100,00%	7,82%
Oczekiwana strata	51 143	34 042	6 926	247 137	8 005	2 801 858	3 149 111
Aktywa kontraktowe	301 259 452	-	-	-	-	-	301 259 452
Oczekiwana stopa straty	0,05%	-	-	-	-	-	0,05%
Oczekiwana strata	150 746	-	-	-	-	-	150 746
Oczekiwana strata łącznie	311 623	447 616	853 156	885 451	3 354 303	51 244 188	57 096 336

W roku 2022 Grupa spisała należności o łącznej wartości 69,4 tys. zł, a w roku 2021 były to należności na kwotę 480,7 tys. zł.

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2022	31.12.2021
Środki pieniężne	137 948 190	271 460 787
Należności od kontrahentów	314 550 112	198 400 481
Pożyczki udzielone	87 461 188	68 579 795
Razem	539 959 490	538 441 063

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2022 na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 138 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP S.A. w wysokości 15 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,
- mBank S.A. w wysokości 5 mln PLN ważny do czerwca 2023 roku,
- BGK w kwocie 25 mln zł ważny do lutego 2023 roku,
- BGK w kwocie 5 mln zł ważny do lutego 2023 roku,
- ING Bank Śląski S.A. w kwocie 5 mln zł ważny do czerwca 2023 roku,
- ING Bank Śląski S.A. w kwocie 5 mln zł ważny do czerwca 2023 roku,
- Santander Bank Polska S.A. w kwocie 8 mln zł ważny do września 2023 roku,
- Santander Bank Polska S.A. w kwocie 12 mln zł ważny do września 2023 roku,
- Bank Polska Kasa Opieki S.A. w kwocie 10 mln zł ważny do stycznia 2024 roku.

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

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

Grupa stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych lub drogowych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad i usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych a nie w postaci zatrzymanej przez inwestorów gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Grupy do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych. Na dzień 31 grudnia 2022r. Grupa posiadała takie limity w łącznej wysokości 1 176 mln zł. Ich wykorzystanie wyniosło 59,8%, tj. 703 mln zł. Jednocześnie w umowach z podwykonawcami, w miarę możliwości, tworzy się zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych Grupy oraz z kredytów bankowych. Ponadto Grupa wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 100 mln zł. Dotyczy serii G oraz H z datą wykupu przypadającą odpowiednio na marzec oraz listopad 2024 r.

Biorąc pod uwagę podejmowane i opisane powyżej działania, kondycję finansową Grupy, wskaźnik płynności bieżącej w wysokości 1,25 oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi, w ocenie Grupy ryzyko utraty płynności jest umiarkowane.

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

	do 1 m-ca	od 2 d 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	267 327 537	146 988 898	960 416	33 717	415 310 568
- kaucje zatrzymane dostawcom	5 499 336	11 005 273	49 513 826	71 524 753	137 543 187
- 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 (z wyjątkiem kredytów w rach. bież.)	993 535	1 959 795	21 303 191	13 727 204	37 983 725
- zobowiązania z tyt. obligacji	-	2 085 000	7 210 837	107 267 837	116 563 674
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)	-	2 394 173	107 653 529	593 042 857	703 090 559
Razem	274 868 779	166 529 884	196 077 148	829 025 143	1 466 500 954

Zarządzanie kapitałem

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

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

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)

	31.12.2022	31.12.2021
	Grupa	Grupa
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	240 791 392	227 094 294
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	874 689 770	688 639 354
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	137 948 190	271 460 787
Zadłużenie netto	977 532 972	644 272 861
Kapitał własny	383 954 234	371 993 340
Kapitał i zadłużenie netto	1 361 487 206	1 021 285 940
	71,80%	63,08%

5. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

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

Stan na dzień 31.12.2022 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	37 137 222,23	-	-	-112 732 854,47	-	-75 595 632,24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	277 420 578,80	-	-	-	-	277 420 578,80
Pożyczki udzielone	87 341 187,72	-	-	-	-	87 341 187,72
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 737 987,09	-181 969,31	-	-2 386 399,81	-830 382,03
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	137 948 189,73	-	-	-	-	137 948 189,73
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-240 791 392,00	-	-240 791 392,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-334 689 874,76	-	-334 689 874,76
	539 847 178,48	1 737 987,09	-181 969,31	-688 214 121,23	-2 386 399,81	-149 197 324,78

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2021 r. przekształcone

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	40 453 027,08	-	-	-99 183 822,13	-	-58 730 795,05
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	152 758 736,78	-	-	-	-	152 758 736,78
Pożyczki udzielone	68 579 795,09	-	-	-	-	68 579 795,09
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	175 556,46	-5 006 091,87	-	-6 971 020,30	-11 801 555,71
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	271 460 786,84	-	-	-	-	271 460 786,84
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-227 094 294,25	-	-227 094 294,25
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-237 691 553,51	-	-237 691 553,51
	533 252 345,79	175 556,46	-5 006 091,87	-563 969 669,89	-6 971 020,30	-42 518 879,81

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w 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 według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	7 900 839,70	-20 034 038,82	-12 133 199,12
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	690 883,22	-4 363 258,31	-3 672 375,09
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-11 199 421,73	-	-11 199 421,73
Ogółem	-2 607 698,81	-24 397 297,13	-27 004 995,94

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -9 301 261,59
 - kaucje z tytułu umów o budowę -1 769 500,14
 - pożyczki - 128 660,00

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

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

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	-	1 382 787,29	-	1 382 787,29
Razem	-	1 382 787,29	-	1 382 787,29

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	-	175 556,46	-	175 556,46
Razem	-	175 556,46	-	175 556,46

Zobowiązania 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	-	2 213 169,32	-	2 213 169,32
Razem	-	2 213 169,32	-	2 213 169,32

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	11 977 112,17	-	11 977 112,17
Razem	-	11 977 112,17	-	11 977 112,17

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	1 382 787,29	175 556,46
RAZEM:	1 382 787,29	175 556,46

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
wyceniane przez wynik finansowy IRS	-	-
RAZEM:	-	-
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	2 213 169,32	11 977 112,17
RAZEM:	2 213 169,32	11 977 112,17

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 40 mln NOK, 17,7 mln EUR i 15 mln SEK (211,7 mln NOK, 41 mln EUR i 75 mln SEK na dzień 31 grudnia 2021 r.). Okresy spodziewanych rozliczeń związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela:

Zabezpieczona waluta/termin	I Q 2023	II Q 2023	III Q 2023	RAZEM
NOK	40 000 000,00	-	-	40 000 000,00
EUR	4 703 000,00	8 000 000,00	5 000 000,00	17 703 000,00
SEK	-	-	15 000 000,00	15 000 000,00

Terminowy kurs NOK (średni) 0,4459

Terminowy kurs EUR (średni) 4,7099

Terminowy kurs SEK (średni) 0,4833

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	1 382 787,29	7 417,97
od 1 do 3 lat	-	168 138,49
RAZEM:	1 382 787,29	175 556,46

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	2 213 169,32	7 318 083,88
od 1 do 3 lat	-	4 659 028,29
RAZEM:	2 213 169,32	11 977 112,17

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	-4 360 132,10	-11 057 892,60
Przychody i koszty finansowe:	3 116 434,98	-5 091 436,52
Z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	-	-905 523,82
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	3 116 434,98	-4 185 912,70
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	-1 243 697,12	-16 149 329,12
Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów	4 584 620,49	5 396 966,20
Wpływ transakcji zabezpieczających:		
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	-21 162 860,21	-15 693 829,50
Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	25 747 480,70	21 090 795,70
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	3 340 923,37	-10 752 362,92

6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Środki trwałe

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki trwałe własne	92 653 321,05	86 794 007,53
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	59 650 400,40	54 399 768,41
Środki trwałe razem	152 303 721,45	141 193 775,94

Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Grunty	7 702 505,74	7 884 050,12
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	62 446 499,25	57 500 508,31
Urządzenia techniczne i maszyny	14 684 242,16	15 522 478,62
Środki transportu	386 915,70	514 419,33
Inne środki trwałe	2 623 990,14	2 991 687,52
Środki trwałe w budowie	4 809 168,06	2 380 863,63
Środki trwałe własne	92 653 321,05	86 794 007,53

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Grunty	5 779 241,82	5 267 160,51
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	12 489 781,46	13 039 911,75
Urządzenia techniczne i maszyny	15 582 676,95	11 701 257,65
Środki transportu	23 701 645,52	21 640 978,58
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	2 097 054,65	2 750 459,92
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	59 650 400,40	54 399 768,41

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	8 051 280,96	78 051 390,42	41 395 204,95	7 067 779,68	8 762 669,81	2 380 863,63	145 709 189,45
Zwiększenia	-	8 795 094,35	9 200 918,49	2 798 066,68	743 999,37	17 436 699,39	38 974 778,28
Zakup	-	757 003,67	1 996 814,03	77 737,20	594 356,50	17 431 730,61	20 857 642,01
Przyjęcie z inwestycji	-	8 038 090,68	5 927 382,86	128 746,77	50 313,97	-	14 144 534,28
Przyjęcie z leasingu	-	-	1 276 721,60	2 591 582,71	99 328,90	-	3 967 633,21
Inne	-	-	-	-	-	4 968,78	4 968,78
Zmniejszenia	94 552,54	1 339 926,70	7 902 738,58	2 330 048,46	295 016,83	15 008 394,96	26 970 678,07
Sprzedaż	94 552,54	359 634,65	7 459 707,36	2 071 841,05	172 418,35	-	10 158 153,95
Likwidacja	-	310 175,85	443 031,22	117 971,23	122 598,48	-	993 776,78
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	14 860 446,96	14 860 446,96
Przekazanie na nieruchomości inwestycyjną	-	670 116,20	-	-	-	670 116,20	670 116,20
Inne	-	-	-	140 236,18	-	147 948,00	288 184,18
Wartość brutto na koniec okresu	7 956 728,42	85 506 558,07	42 693 384,86	7 535 797,90	9 211 652,35	4 809 168,06	157 713 289,66
Umorzenie na początek okresu	167 230,84	20 550 882,11	25 872 726,33	6 553 360,35	5 770 982,29	-	58 915 181,92
Zwiększenia	86 991,84	2 867 780,30	4 871 675,49	2 800 594,15	1 050 982,58	-	11 678 024,36
Amortyzacja bieżąca	86 991,84	2 867 780,30	3 595 562,23	246 718,92	1 001 318,18	-	7 798 371,47
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	1 276 113,26	2 553 875,23	49 664,40	-	3 879 652,89
Zmniejszenia	-	358 603,59	2 735 259,12	2 205 072,30	234 302,66	-	5 533 237,67
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	358 603,59	2 735 259,12	2 205 072,30	234 302,66	-	5 533 237,67
Umorzenie na koniec okresu	254 222,68	23 060 058,82	28 009 142,70	7 148 882,20	6 587 662,21	-	65 059 968,61
Wartość netto na początek okresu	7 884 050,12	57 500 508,31	15 522 478,62	514 419,33	2 991 687,52	2 380 863,63	86 794 007,53
Wartość netto na koniec okresu	7 702 505,74	62 446 499,25	14 684 242,16	386 915,70	2 623 990,14	4 809 168,06	92 653 321,05

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	7 436 842,90	78 421 281,59	45 380 057,47	6 505 040,24	8 298 597,82	407 196,94	146 449 016,96
Zwiększenia	680 600,60	574 780,78	4 885 570,06	2 320 570,98	1 135 616,82	3 318 662,60	12 915 801,84
Zakup	-	104 006,40	3 180 656,71	108 704,50	797 183,24	3 318 662,60	7 509 213,45
Przyjęcie z inwestycji	680 600,60	470 774,38	169 323,55	-	100 187,38	-	1 420 885,91
Przyjęcie z leasingu	-	-	1 535 589,80	2 211 866,48	238 246,20	-	3 985 702,48
Zmniejszenia	66 162,54	944 671,95	8 870 422,58	1 757 831,54	671 544,83	1 344 995,91	13 655 629,35
Sprzedaż	66 162,54	896 824,05	7 006 436,84	1 757 831,54	244 672,72	-	9 971 927,69
Likwidacja	-	47 847,90	1 793 185,74	-	330 872,11	-	2 171 905,75
Przekazanie z inwestycji	-	-	60 300,00	-	96 000,00	1 264 585,91	1 420 885,91
Inne	-	-	10 500,00	-	-	80 410,00	90 910,00
Wartość brutto na koniec okresu	8 051 280,96	78 051 390,42	41 395 204,95	7 067 779,68	8 762 669,81	2 380 863,63	145 709 189,45
Umorzenie na początek okresu	148 299,04	17 671 662,60	27 518 245,11	5 889 312,60	5 163 161,27	-	56 390 680,62
Zwiększenia	18 931,80	3 304 437,14	4 822 369,65	2 233 057,57	1 093 557,64	-	11 472 353,80
Amortyzacja bieżąca	18 931,80	3 304 437,14	3 413 366,56	242 456,07	888 333,14	-	7 867 524,71
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	1 409 003,09	1 990 601,50	205 224,50	-	3 604 829,09
Zmniejszenia	-	425 217,63	6 467 888,43	1 569 009,82	485 736,62	-	8 947 852,50
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	425 217,63	6 467 888,43	1 569 009,82	485 736,62	-	8 947 852,50
Umorzenie na koniec okresu	167 230,84	20 550 882,11	25 872 726,33	6 553 360,35	5 770 982,29	-	58 915 181,92
Wartość netto na początek okresu	7 288 543,86	60 749 618,99	17 861 812,36	615 727,64	3 135 436,55	407 196,94	90 058 336,34
Wartość netto na koniec okresu	7 884 050,12	57 500 508,31	15 522 478,62	514 419,33	2 991 687,52	2 380 863,63	86 794 007,53

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	7 749 503,88	16 254 685,22	21 117 704,15	32 506 382,58	5 802 282,82	83 430 558,65
Zwiększenia	1 034 682,84	1 515 196,33	9 866 650,01	8 697 793,48	426 022,02	21 540 344,68
Zawarcie i zmiana umów	921 334,84	1 515 196,33	9 866 650,01	8 697 793,48	426 022,02	21 426 996,68
Inne	113 348,00	-	-	-	-	113 348,00
Zmniejszenia	154 955,80	261 461,93	1 276 721,60	3 671 995,11	99 328,90	5 464 463,34
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	261 461,93	1 276 721,60	3 671 995,11	99 328,90	5 309 507,54
Inne	154 955,80	-	-	-	-	154 955,80
Wartość brutto na koniec okresu	8 629 230,92	17 508 419,62	29 707 632,56	37 532 180,95	6 128 975,94	99 506 439,99
Umorzenie na początek okresu	2 482 343,37	3 214 773,47	9 416 446,50	10 865 404,00	3 051 822,90	29 030 790,24
Zwiększenia	377 841,23	1 814 167,62	5 984 622,37	6 543 482,61	1 029 762,79	15 749 876,62
Amortyzacja bieżąca	377 841,23	1 814 167,62	5 984 622,37	6 543 482,61	1 029 762,79	15 749 876,62
Zmniejszenia	10 195,50	10 302,93	1 276 113,26	3 578 351,18	49 664,40	4 924 627,27
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	10 302,93	1 276 113,26	3 578 351,18	49 664,40	4 914 431,77
Inne	10 195,50	-	-	-	-	10 195,50
Umorzenia na koniec okresu	2 849 989,10	5 018 638,16	14 124 955,61	13 830 535,43	4 031 921,29	39 856 039,59
Wartość netto na początek okresu	5 267 160,51	13 039 911,75	11 701 257,65	21 640 978,58	2 750 459,92	54 399 768,41
Wartość netto na koniec okresu	5 779 241,82	12 489 781,46	15 582 676,95	23 701 645,52	2 097 054,65	59 650 400,40

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

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

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	18 836 789,81	16 323 852,69
<i>budownictwo kubaturowe</i>	2 252 137,01	1 627 866,76
<i>infrastruktura</i>	11 287 277,31	9 895 458,23
<i>działalność developerska</i>	412 953,29	215 608,26
<i>budownictwo modułowe</i>	4 637 763,56	4 584 919,44
<i>budownictwo energetyczno-przemysłowe</i>	246 658,64	-
Koszty sprzedaży	328 958,70	464 588,17
Koszty ogólnego zarządu	4 380 996,48	3 919 584,39
RAZEM	23 546 744,99	20 708 025,25

Na dzień 31.12.2022 r. na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 124 883 393,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji należytego wykonania umowy, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia do wysokości 48 500 000 zł.

Na dzień 31.12.2022 r. wykorzystanie kredytów, pożyczek i gwarancji bankowych wyniosło 22 293 197,41 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie wynosiło 44 570 585,84 zł.

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

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

Na dzień 31.12.2022 r. zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych wyniosły 207 516,78 zł

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

- za rok zakończony 31.12.2022 - 107 657,14 zł,
- za rok zakończony 31.12.2021 - 38 192,68 zł.

6.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Koszty zakończonych prac rozwojowych	4 025 117,66	4 253 597,28
Wartość firmy	15 185 543,41	15 390 373,20
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 985 541,64	3 380 617,67
<i>oprogramowanie komputerowe</i>	1 662 096,62	2 267 419,76
<i>inne wartości niematerialne w tym licencje</i>	1 323 445,02	1 113 197,91
Wartości niematerialne w budowie	1 707 948,95	1 404 952,55
Wartości niematerialne	23 904 151,66	24 429 540,70

Zmiana stanu wartości niematerialnych

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 053 387,26	15 390 373,20	6 531 076,19	2 268 831,16	1 404 952,55	30 648 620,36
Zwiększenia	8 100,00	-	483 891,93	1 238 658,19	748 574,67	2 479 224,79
Zakup	8 100,00	-	138 735,00	644 163,31	748 574,67	1 539 572,98
Przyjęcie z inwestycji	-	-	345 156,93	25 914,88	-	371 071,81
Inne	-	-	-	568 580,00	-	568 580,00
Zmniejszenia	-	204 829,79	82 635,05	119 005,41	445 578,27	852 048,52
Likwidacja	-	-	82 635,05	119 005,41	74 506,46	276 146,92
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	371 071,81	371 071,81
Inne korekty	-	204 829,79	-	-	-	204 829,79
Wartość brutto na koniec okresu	5 061 487,26	15 185 543,41	6 932 333,07	3 388 483,94	1 707 948,95	32 275 796,63
Umorzenie na początek okresu	799 789,98	-	4 263 656,43	1 155 633,25	-	6 219 079,66
Zwiększenia	236 579,62	-	1 089 215,07	1 028 411,08	-	2 354 205,77
Amortyzacja bieżąca	236 579,62	-	1 078 247,24	720 643,84	-	2 035 470,70
Inne	-	-	10 967,83	307 767,24	-	318 735,07
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	1 036 369,60	-	5 270 236,45	2 065 038,92	-	8 371 644,97
Wartość netto na początek okresu	4 253 597,28	15 390 373,20	2 267 419,76	1 113 197,91	1 404 952,55	24 429 540,70
Wartość netto na koniec okresu	4 025 117,66	15 185 543,41	1 662 096,62	1 323 445,02	1 707 948,95	23 904 151,66

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

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

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

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

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	528 463,10	488 393,92
Koszty ogólnego zarządu	979 729,48	748 338,63
Koszty sprzedaży	527 278,12	13 086,84
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	2 035 470,70	1 249 819,39

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Własne	23 904 151,66	24 429 540,70
Razem struktura własności wartości niematerialnych	23 904 151,66	24 429 540,70

Na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r. jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2022 są wartości firm powstałe w wyniku nabycia:

- spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury Jednostki Dominującej;
- firmy drogowo-mostowej Budrex Sp. z o.o.;
- spółki Monday Development SA oraz MP Sp. z o.o.;
- znaku firmowego rozpoznanego w wyniku przejęcia kontroli nad Monday Development Sp. z o.o..

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 Jednostki Dominującej 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.

Budrex Sp. z o.o. – wartość firmy na dzień 31.12.2022 r. wynosi 1 056 851,38 zł.

W celu ustalenia wartości użytkowej nabytych wartości firmy dokonano analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisano wartości firm przy zastosowaniu średnioważonego kosztu kapitału („WACC”) równego 12,53%. Analizy te zostały oparte o prognozy przyszłych przepływów pieniężnych oraz zaplanowanych wpływów i wydatków środków pieniężnych. Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem 1%.

Wartość użytkowa została określona w ramach przeprowadzonego przez Spółkę testu na utratę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2022 roku na kwotę 21 480 tys. zł.

Spółki developerskie na rynku poznańskim – wartość firmy na dzień 31.12.2022 r. 4 193 539,11 zł oraz znak firmowy w kwocie 4 372 372,00 zł.

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła test na utratę wartości powstałych na dzień nabycia wartości firmy spółki Monday Development SA, MP Sp. z o.o. oraz znaku firmowego. Dokonując testu na utratę wartości został określony ośrodek wypracowujący środki pieniężne (CGU Poznań). Wycena wartości CGU Poznań została

przeprowadzona metodą dochodową – zdyskontowanych przepływów pieniężnych generowanych przez projekty deweloperskie planowane do realizacji na rynku poznańskim przez takie podmioty jak: Monday Development Sp. zo.o., Bukowska 18 Sp. z o.o., Uni 5 Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. S.j. Monday Development Sp. z o.o. planuje prowadzić nowe projekty deweloperskie w formie spółek celowych. CGU Poznań stanowi zespół aktywów należących do Grupy, zawierający również aktywa niematerialne, które odpowiadają za działalność prowadzoną na terenie Poznania.

Wycena CGU Poznań została przeprowadzona metodą dochodową zdyskontowanych przepływów pieniężnych opartą o projekcje finansowe na lata 2022-2027.

Wycena zdyskontowanych przepływów pieniężnych uwzględnia takie elementy działalności przedsiębiorstwa jak:

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

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

Stan na 31.12.2022

Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości	4 193 539,11
Znak towarowy przypisany do ośrodka wypracowującego środki pieniężne	4 372 372,00
Wartość rezydualna	291 938 000,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	33 706 000,00

Wyszczególnienie	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026	P 2027
Stopa dyskontowa w okresie (WACC)	13,93%	13,93%	13,93%	13,93%	13,93%	13,93%
Współczynnik dyskonta	1,000	0,878	0,770	0,676	0,593	0,521

Stan na 31.12.2021

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

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

Analiza wrażliwości wyceny CGU Poznań na dzień 31.12.2022

	Wartość rynkowa kapitałów własnych [tys. zł]	
Wartość bazowa	333 706	333 706
Zmiana w stosunku do wartości bazowej (+/-)	+3pprc	-3pprc
Wpływ zmian inflacji	349 260	324 056
Wpływ zmian średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	330 305	337 711
Wpływ jednoczesnych zmian inflacji i średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	343 421	326 564

6.3. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 31.12.2022 to:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. jest to grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce UNI3 Sp. z o.o. jest to grunt z budynkiem hotelowym wynajmowanym podmiotowi zewnętrznemu,
- Budynek biurowy z gruntem ul. Rejonowa 9 Bielsk Podlaski (działka 1302/1 KW BIIP/00012039/1) o powierzchni 1 438 m² (w tym powierzchnia użytkowa budynku 310,08 m²).

W trakcie 2022 roku dokonano przekwalifikowania nieruchomości inwestycyjnej w Spółce Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. do zapasu ze względu na zmianę przeznaczenia nieruchomości. Do dnia przekwalifikowania budynek był wynajmowany najemcom, a Spółka czerpała korzyści z najmu długoterminowego. W związku z obecnie obserwowanym dużym wzrostem atrakcyjności rynku PRS, a w szczególności rynku akademików komercyjnych Spółka w grudniu 2022 roku przyjęła budżet realizacji projektu polegającego na wyburzeniu i zbudowaniu od początku akademika przeznaczonego na sprzedaż.

Zgodnie z decyzją Zarządu Spółki Unihouse z dniem 01.12.2022 nieruchomość wykorzystywana dotychczas do celów biuro-administracyjnych została reklasyfikowana do nieruchomości inwestycyjnej w związku z przeznaczeniem jej do osiągania korzyści poprzez wynajem pomieszczeń i miejsc parkingowych.

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	24 890 000,00	3 903 062,25
Zwiększenia	54 787 412,56	21 026 537,82
- przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej	662 772,72	5 626 594,61
- przeszacowanie do wartości godziwej	5 168 799,67	15 399 943,21
- zakup nieruchomości inwestycyjnej	48 955 840,17	-
Zmniejszenia	16 090 766,30	-
-przekwalifikowanie na zapas	16 090 766,30	-
Bilans zamknięcia	63 586 646,26	24 929 600,07

Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych zastosowano drugi poziom hierarchii ustalenia wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych wynika z ekspertyz wydanych przez niezależnych rzeczoznawców.

Do ustalenia wyceny nieruchomości zastosowano:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o.- podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej,
- w spółce UNI3 Sp. z o.o. – podejście porównawcze, metodę porównania parami- do wyceny nieruchomości jako całości oraz metodę korygowania ceny średniej- do określenia wartości gruntu,
- w spółce Unihouse S.A. – podejście porównawcze , metodę porównania parami- do wyceny nieruchomości jako całości,

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychodów z najmu nieruchomości inwestycyjnej 1 087 597,11 zł,
- bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) poniesionych w związku z eksploatacją nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z najmu 448 580,40 zł,
- bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) poniesionych w związku z eksploatacją nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z najmu 48 665,65 zł.

Na dzień 31.12.2022 r. na nieruchomości inwestycyjnej ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 19 543 607,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji bankowych. Wartość netto nieruchomości inwestycyjnej stanowiącej zabezpieczenie wynosiło 12 400 272,72 zł.

6.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Stan na początek okresu	4 707 824,92	11 221 015,49
Zwiększenia	1 854 537,18	18 135 693,99
Udział w zyskach	1 177 547,40	7 904 231,00
Spółki wyceniane metodą praw własności – zmiana prezentacji	676 989,78	10 231 462,99
Zmniejszenia	6 562 362,10	24 648 884,56
Udziały w stratach	676 989,78	8 613 998,35
Zmiana charakteru powiązania na spółki zależne	5 885 372,32	-
Wypłata dywidendy	-	8 681 240,85
Zwrócone wkłady	-	7 251 000,00
Zbycie udziałów	-	102 645,36
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	4 707 824,92

Wykaz podmiotów wspólnie kontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2022 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			31.12.2022	31.12.2021
Seljedalen AS	Jednostka wspólnie kontrolowana	Trondheim / Norwegia	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka wspólnie kontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50%	50%
URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	-	48,82%*
URSA SKY Smart City Sp z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	-	48,82%*

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

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności:

Wybrane dane finansowe jednostki wspólnie kontrolowanej Seljedalen AS przedstawiały się w następujący sposób:

Seljedalen AS	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Aktywa trwałe	-	-
Aktywa obrotowe	80 400,80	778,98
Zobowiązania długoterminowe	81 549,20	21 196,80
Zobowiązania krótkoterminowe	1 698 524,59	1 536 434,54
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-200 149,27	-91 035,84
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-200 149,27	-91 035,84
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/wspólnie kontrolowanej	-	-
Seljedalen AS	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Aktywa netto	-1 699 672,99	-1 556 852,36
Udział Grupy w jednostce wspólnie kontrolowanej	50,00%	50,00%
Pozostałe korekty	-6 385 000,72	-6 184 772,02
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	-7 234 837,22	-6 963 198,20

Wybrane dane finansowe jednostki wspólnie kontrolowanej Lovsetvegen 4 AS przedstawiały się w następujący sposób:

Lovsetvegen 4 AS	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Aktywa trwałe	24 981,60	21 196,80
Aktywa obrotowe	629 316,65	1 149 109,84
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	8 001 529,34	7 706 836,22
Przychody ze sprzedaży	-	104 111,11
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-961 569,87	-2 858 833,76
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-961 569,87	-2 858 833,76
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/wspólnie kontrolowanej	-	-
Lovsetvegen 4 AS	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Aktywa netto	-7 347 231,09	-6 536 529,58
Udział Grupy w jednostce wspólnie kontrolowanej	50%	50%
Pozostałe korekty	-	-
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	-3 673 615,55	-3 268 264,79

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

URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Aktywa trwałe	-	668 979,00
Aktywa obrotowe	-	6 108 856,83
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	4 567 526,16
Przychody ze sprzedaży	-	68 046 842,35
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-	22 492 473,92
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-	22 492 473,92
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Aktywa netto	-	2 210 309,67
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	0,00%	48,82%
Pozostałe korekty	-	-1 078 962,67
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	-	110,51

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

URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Aktywa trwałe	-	12 755 230,76
Aktywa obrotowe	-	84 345 488,04
Zobowiązania długoterminowe	-	21 700 683,70
Zobowiązania krótkoterminowe	-	55 356 898,13
Przychody ze sprzedaży	-	82 046 383,51
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-	12 912 428,44
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-	12 912 428,44
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	8 681 240,85
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Aktywa netto	-	20 043 136,97
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	0,00%	48,82%
Pozostałe korekty	-	-5 077 345,06
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	-	4 707 714,41

Na 31.12.2022 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 7 583 700,00 zł a na dzień 31.12.2021 r. wynosiły 19 742 006,59 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczą wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Udział w zyskach	1 177 547,40	7 904 231,00
Udział w stratach	676 989,78	2 079 142,70
Ogółem	500 557,62	5 825 088,30

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	8 162 014,38	7 076 634,04
Ubezpieczenia	6 449 675,14	5 845 430,02
Pozostałe	1 712 339,24	1 231 204,02
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	8 162 014,38	7 076 634,04

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	377 039 438,60	232 733 676,02
Należności z tytułu dostaw i usług	277 412 890,03	150 711 617,52
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	50 763 413,84	32 948 227,04
Inne należności niefinansowe	21 865 693,23	14 880 154,93
Inne należności finansowe	7 688,77	2 047 119,26
Zaliczki udzielone na dostawy:	26 989 752,73	32 146 557,27
na zakup towarów, materiałów i usług	26 989 752,73	32 146 557,27
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 475 929,12	5 788 212,34
Ubezpieczenia	5 116 375,74	3 645 292,89
Pozostałe	2 359 553,38	2 142 919,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	384 515 367,72	238 521 888,36
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	53 796 479,08	47 222 638,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	438 311 846,80	285 744 526,86

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 przekształcone
do 1 miesiąca	129 459 384,01	83 867 661,50
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	64 371 454,29	29 542 438,64
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 727 330,24	6 275 913,57
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 860,00	-
należności przeterminowane	78 851 861,49	31 025 603,81
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	277 412 890,03	150 711 617,52

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

Na 31 grudnia 2022 r. oszacowane oczekiwane straty kredytowe wyniosły 53 796 479,08 zł. Zmiany stanu oczekiwanych strat kredytowych zostały przedstawione w nocie 6.6. Oczekiwane straty kredytowe zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z oczekiwanymi stratami kredytowymi prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”.

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
do 1 miesiąca	18 900 610,62	12 612 960,88
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	33 077 437,31	990 961,16
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	9 610 451,76	1 493 932,52
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	6 328 068,32	5 417 532,77
powyżej 1 roku	10 935 293,48	10 510 216,48
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	78 851 861,49	31 025 603,81

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
Należności krótkoterminowe	384 515 367,72	238 521 888,36
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	273,89	2 912 135,01
od pozostałych jednostek	384 515 093,83	235 609 753,35
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	53 796 479,08	47 222 638,50
Należności krótkoterminowe brutto	438 311 846,80	285 744 526,86

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 przekształcone
Należności w PLN	297 273 139,10	182 767 805,77
Należności w USD	1 370,00	650,00
Należności w USD po przeliczeniu na PLN	6 030,47	2 639,00
Należności w EUR	14 725 540,13	4 685 755,12
Należności w EUR po przeliczeniu na PLN	69 068 094,49	21 456 643,45
Należności w RUB	-	73 893,00
Należności w RUB po przeliczeniu na PLN	-	5 030,69
Należności w NOK	32 897 255,63	60 637 622,82
Należności w NOK po przeliczeniu na PLN	14 675 168,65	27 936 685,59
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	418 549,01	3 879 293,87
Należności w SEK po przeliczeniu na PLN	176 334,66	1 737 956,93
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	384 515 367,72	238 521 888,36

Zaliczki są prezentowane według kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oczekiwanych strat kredytowych. Na dzień bilansowy 31.12.2022 r. i na dzień 31.12.2021 r. nie wystąpiły należności od pojedynczego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem.

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

6.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Stan na początek okresu	55 657 023,43	53 545 466,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47 222 638,50	46 948 603,68
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 379 610,65	1 288 220,31
Aktywa kontraktowe	101 655,86	35 955,68
Pożyczki udzielone	6 953 118,42	5 272 686,42
Zwiększenia	16 100 318,18	12 100 021,55
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 859 707,55	9 643 463,40
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 954 070,65	687 933,73
Aktywa kontraktowe	157 879,98	87 368,42
Pożyczki udzielone	128 660,00	1 681 256,00
Zmniejszenia	7 579 226,94	9 988 464,21
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 285 866,97	9 369 428,58
Kaucje z tytułu umów o budowę	184 570,51	596 543,39
Aktywa kontraktowe	108 789,46	21 668,24
Pożyczki udzielone	0,00	824,00
Stan na koniec okresu	64 178 114,67	55 657 023,43
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	53 796 479,08	47 222 638,50
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 149 110,79	1 379 610,65
Aktywa kontraktowe	150 746,38	101 655,86
Pożyczki udzielone	7 081 778,42	6 953 118,42

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Stan na początek okresu	19 453 815,09	12 518 737,53
Zapasy	12 022 797,39	11 622 575,47
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
Udziały wyceniane metodą praw własności	6 534 855,64	-
Zwiększenia	10 908 951,14	15 285 557,65
Zapasy	10 908 951,14	8 750 702,01
Udziały wyceniane metodą praw własności	-	6 534 855,64
Zmniejszenia	9 467 517,70	8 350 480,09
Zapasy	2 036 500,00	8 350 480,09
Środki pieniężne	896 162,06	-
Udziały wyceniane metodą praw własności	6 534 855,64	-
Stan na koniec okresu	20 895 248,53	19 453 815,09
Zapasy	20 895 248,53	12 022 797,39
Środki pieniężne	-	896 162,06
Udziały wyceniane metodą praw własności	-	6 534 855,64

6.7. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Materiały	76 857 839,44	37 788 079,01
Półprodukty i produkty w toku	254 250 383,69	253 723 607,44
Produkty gotowe	177 104 807,15	73 735 236,53
Towary	42 012 762,91	37 873 966,61
Prawo do użytkowania aktywów	14 209 549,00	15 550 289,91
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	564 435 342,19	418 671 179,50
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20 895 248,53	12 022 797,39
Zapasy	543 540 093,66	406 648 382,11

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta jest w Nocie 6.6.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2022 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 145 375 091,62 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 31.12.2022 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 4 722 559,11 zł.

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

Do dnia 31.12.2022 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 442,8 tys. zł., zaś w roku 2021 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 10 909,6 tys. zł.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31.12.2022 r. wyniosła 301 360 tys. zł, natomiast na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 226 101 tys. zł.

W okresie 01.01.2022-31.12.2022 r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 226 196,5 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów. W roku 2021 była to wartość 135 405,7 tys. zł.

Na dzień 31.12.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	36 161 323,37	10 367 090,92	31 927 312,48	471 661 459,74	14 318 155,68	564 435 342,19
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	20 776 698,53	118 550,00	20 895 248,53
Wartość zapasów netto	36 161 323,37	10 367 090,92	31 927 312,48	450 884 761,21	14 199 605,68	543 540 093,66

Na dzień 31.12.2021 r.

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

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

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

6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki pieniężne w PLN	133 747 795,56	261 486 049,41
Środki pieniężne w EUR	340 641,97	341 910,03
Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN	1 621 927,87	1 572 580,98
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	2 923 788,24	18 034 168,46
Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN	1 346 608,70	8 310 144,82
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	2 792 248,79	93 800,13
Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN	1 223 344,83	42 078,75
Razem	137 948 189,73	272 356 948,90
Odpis aktualizujący środki pieniężne	-	896 162,06
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	137 948 189,73	271 460 786,84

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2022 r. wynosi 137 948 189,73 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 ściągnięcia 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
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-06-10	3 000 000,00 zł	2023-12-31	3 343 041,61 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-10-27	17 000 000,00 zł	2024-12-31	18 649 715,48 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-12-10	3 000 000,00 zł	2023-12-31	3 305 772,80 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-10-09	499 380,00 zł	2023-12-31	529 494,70 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-02-22	55 251 231,18 zł	2024-09-30	60 581 406,65 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-04-02	853 600,18 zł	2023-12-31	931 756,49 zł
Fundacja Grupy Unibep UNITAŁENT	2022-11-21	120 000,00 zł	2023-02-28	120 000,00 zł
Razem				87 461 187,73 zł

Stan na dzień 31.12.2021 r.

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

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 31.12.2022 wynoszą 7 081 778,42 zł.

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

6.10. Kapitały

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

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

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

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

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

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 Mikołuszko

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

(2) 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)r.

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

Na poczet kapitału Spółki Dominującej nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 31.12.2022 r. i 31.12.2021 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

Wykazywany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej na dzień 31.12.2022 wynosi 63 893 761,02 i powstał w wyniku:

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

Odnotowane 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
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	905 956,00	-3 079,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	-1 932 983,81	-5 646 527,30
Aktualizacja środków trwałych	2 129 019,61	1 077 203,40
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	3 342 000,00	3 282 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	4 443 991,80	-1 290 402,90

Zyski zatrzymane

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	200 157 977,70	205 586 214,76
Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	14 413 500,00	14 413 500,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej przeznaczony na pokrycie strat	-1 759 894,03	-1 759 894,03
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092 358,40	-1 092 358,40
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	11 134 775,38	-6 195 454,14
Zysk (strata) bieżący netto	7 444 028,82	28 200 343,17
Zyski (straty) zatrzymane	230 298 029,47	239 152 351,36
Wartość księgową	302 142 845,69	303 522 772,88
Liczba akcji zwykłych	32 170 634,00	31 570 634,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	9,39	9,61

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 nastąpi nabycie Akcji.

W dniu 4 listopada 2020 roku Rada Nadzorcza UNIBEP SA uchwaliła Regulamin Programu Motywacyjnego UNIBEP SA (dalej „Program”).

Program motywacyjny za 2021 rok:

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

Zgodnie z w/w decyzją Rady Nadzorczej:

1. lista uczestników Programu obejmuje członków Zarządu Spółki;
2. kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2021 obejmują w szczególności pozostawanie w składzie Zarządu Spółki jak również zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej Unibep;
3. cena sprzedaży akcji, które mogą być skierowane do nabycia przez uprawnionego uczestnika Programu za rok oceny 2021 wynosi 3 zł za jedną akcję;
4. uprawnionym uczestnikom Programu [pod warunkiem spełnienia ww. kryteriów przydziału] zostanie zaoferowanych za rok oceny 2021 co najmniej 600 000 akcji, w tym co najmniej 220 000 akcji Panu Leszkowi Markowi Gołąbickiemu, co najmniej 190 000 akcji Panu Sławomirowi Kiszyckiemu, co najmniej 140 000 akcji Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi oraz co najmniej 50 000 akcji Panu Adamowi Polińskiemu.

W dniu 17 maja 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie pozytywnej weryfikacji kryteriów przydziału akcji Spółki za rok oceny 2021 oraz zadecydowała o zaoferowaniu w ramach realizacji Programu: 220 000 akcji Prezesowi Zarządu Spółki Panu Leszkowi Markowi Gołąbickiemu, 190 000 akcji Wiceprezesowi Zarządu Spółki Panu Sławomirowi Kiszyckiemu, 140 000 akcji Wiceprezesowi Zarządu Spółki Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi oraz 50 000 akcji Członkowi Zarządu Spółki Panu Adamowi Polińskiemu. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie pozytywnej weryfikacji kryteriów przydziału akcji Spółki za rok oceny 2021 wchodzi w życie

pod warunkiem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Unibep SA sprawozdań finansowych za rok 2021, z dniem, w którym warunek ten zostanie spełniony.

W związku z zatwierdzeniem przez Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej sprawozdań finansowych za rok 2021, w dniu 22 czerwca 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki złożyła oferty sprzedaży akcji Spółki 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 Przystupie.

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%. Zgodnie z wyceną wartość Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 wyniosła 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 S.A. nie nabeździe prawa do zakupu akcji UNIBEP S.A. i dlatego 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	126 478 695,93	100 108 035,48
Zobowiązania z tytułu kredytów	34 122 142,07	2 010 765,70
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	1 800 165,17
Zobowiązania z tytułu obligacji	92 356 553,86	96 297 104,61
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	39 720 828,40	59 006 702,24
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	16 891 218,69	8 388 075,57
Zobowiązania z tytułu kredytów	13 257 617,68	24 795 976,46
Zobowiązania z tytułu pożyczek	1 807 900,76	1 847 528,46
Zobowiązania z tytułu obligacji	7 764 091,27	23 975 121,75
Razem	166 199 524,33	159 114 737,72

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2022 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
ING Bank Śląski S.A.	20 000 000,00 zł	10 285 844,50 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy
Bank Millennium S.A.	21 000 000,00 zł	21 068 566,82 zł	19.05.2024	kredyt obrotowy
Bank Spółdzielczy	5 000 000,00 zł	2 767 730,75 zł	01.08.2025	Kredyt obrotowy
Santander Bank Polska S.A.	37 861 000,00 zł	0,00 zł	17.07.2024	kredyt developerski
Santander Bank Polska S.A.	3 000 000,00 zł	0,00 zł	17.07.2024	kredyt VAT
PKO BP S.A.	121 200 000,00 zł	0,00 zł	31.08.2024	kredyt developerski
PKO BP S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	31.08.2024	kredyt VAT
RAZEM		34 122 142,07 zł		

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2021 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Santander Bank Polska S.A.	46 507 500,00 zł	2 010 765,70 zł	30.04.2023	kredyt developerski
Santander Bank Polska S.A.	3 000 000,00 zł	0,00 zł	30.04.2023	kredyt VAT
Razem:		2 010 756,70 zł		

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2022 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.*	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.11.2023	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
Santander Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.*	5 000 000,00 zł	0,00 zł	30.11.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	5 000 000,00 zł	2 099 584,78 zł	03.02.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	29.06.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Pekao S.A.	10 000 000,00 zł	9 972 664,79 zł	31.01.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.	8 000 000,00 zł	2 802 920,42 zł	30.09.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	2 016 048,70 zł	30.06.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Pekao S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	31.01.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Spółdzielczy	5 000 000,00 zł	1 677 680,05 zł	01.08.2025	kredyt obrotowy
mBank S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	30.06.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.	12 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Lubelski Bank Spółdzielczy	9 000 000,00 zł	4 722 559,11 zł	31.12.2023	Kredyt obrotowy
RAZEM		30 148 836,37 zł		

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

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2021 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
PKO BP S.A.*	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.11.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.**	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BNP Paribas Bank Polska S.A.	20 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	24.02.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	25 000 000,00 zł	0,00 zł	28.02.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.	8 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	29.06.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	15 000 000,00 zł	2 778 317,68 zł	22.10.2022	kredyt inwestycyjny
Santander Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	8 388 075,57 zł	30.09.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP S.A.*	5 000 000,00 zł	0,00 zł	30.11.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	5 000 000,00 zł	0,00 zł	28.02.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski S.A.	5 000 000,00 zł	0,00 zł	07.06.2022	kredyt odnawialny
mBank S.A.	3 000 000,00 zł	0,00 zł	30.06.2022	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Millenium S.A.	21 800 000,00 zł	22 017 658,78 zł	02.09.2022	Kredyt obrotowy
Santander Bank Polska S.A.	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.06.2021	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Razem		33 184 052,03 zł		

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

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

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2022 r.

Na dzień 31.12.2022 r. Grupa nie posiadała zobowiązań długoterminowych z tytułu pożyczek.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2021 r.

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2022 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj pożyczki
ING Bank Śląski SA	10 000 000,00 zł	1 807 900,76 zł	29.12.2023	pożyczka korporacyjna
RAZEM:		1 807 900,76 zł		

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2021 r.

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

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 oraz obligacje serii H są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

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 kredytów, pożyczek i 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	126 478 695,93	100 108 035,48
Razem	126 478 695,93	100 108 035,48

Kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 30.12.2022 r.

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

Na dzień 31.12.2022 r.

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
do roku	39 720 828,40	71 323 098,71
powyżej 1 roku do 3 lat	126 478 695,93	121 173 718,32
Razem	166 199 524,33	192 496 817,03

Na dzień 31.12.2021 r.

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

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

6.13. Leasing

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	43 249 484,26	39 812 948,71
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	31 342 383,41	28 166 607,82
Razem	74 591 867,67	67 979 556,53

Wartość bieżąca opłat leasingowych:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Poniżej roku	31 342 383,41	28 166 607,82
Od roku do 5 lat	35 553 624,45	30 563 912,17
Powyżej 5 lat	7 695 859,81	9 249 036,54
Razem	74 591 867,67	67 979 556,53

Leasing - dane uzupełniające

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Amortyzacja	15 749 876,62	12 887 324,19
Amortyzacja aktywowana w zapas	934 293,00	66 018,00
Koszty odsetkowe	2 606 250,75	1 946 430,25
Odsetki aktywowane w zapas	4 417 991,00	3 328 702,75
Łączne wydatki z umów leasingu	20 846 246,15	15 985 549,99
Koszty leasingu krótkoterminowego	12 724 221,68	7 780 441,84
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	7 802 726,73	372 378,06

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	2 645 956,00	3 341 902,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	2 645 956,00	3 341 902,00
Odprawy rentowe	258 318,00	280 934,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	258 318,00	280 934,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	2 904 274,00	3 622 836,00
- część długoterminowa	2 639 621,75	3 309 777,00
- część krótkoterminowa	264 652,25	313 059,00

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	3 622 836,00	4 454 194,10
koszty odsetek	135 903,00	66 827,00
koszty bieżącego zatrudnienia	599 888,00	725 397,62
koszty bieżącego zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	0,00	36 492,00
wypłacone świadczenia	-255 930,00	-217 915,72
koszty przeszłego zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	0,00	58 991,00
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-1 198 423,00	-1 501 150,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	74 333,00	-119 314,00
- zmian założeń demograficznych	-147 292,00	-386 740,00
- zmian założeń finansowych	-1 125 464,00	-995 096,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	2 904 274,00	3 622 836,00

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	599 888,00	761 890,00
koszty odsetek	135 903,00	66 827,00
wartość zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	-96 320,00	-
koszty przeszłego zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	-	8 716,00
Inne korekty	-76 158,00	-
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	563 313,00	837 433,00
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie	-988 900,00	-1 450 875,00
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	-988 900,00	-1 450 875,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	161 519,71	675 699,41
- kosztów ogólnego zarządu	268 428,29	161 733,59

Spółki Grupy przy ustalaniu rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych korzystały z wycen niezależnych aktuariuszy, ostatnia wycena aktuarialna została sporządzona na dzień 31.12.2022 r.

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 Grupie w 2023 r. i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie 3,0%, a w latach kolejnych 5,0%.

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

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	Odprawa emerytalna	Odprawa rentowa	RAZEM
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2022	2 645 956	258 318	2 904 274
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2023	3 043 119	281 033	3 324 152
w tym:			
część krótkoterminowa	154 388	51 340	205 728
część długoterminowa	2 888 731	229 693	3 118 424

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.

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

Stopa dyskontowa, stopa wzrostu wynagrodzeń oraz wskaźnik rotacji są kluczowymi założeniami aktuarialnymi mającymi wpływ na stan rezerw na świadczenia pracownicze. Wybór stopy dyskontowej jest związany z bieżącą sytuacją na rynku obligacji skarbowych, natomiast wybór planowanych wzrostów wynagrodzeń jest odzwierciedleniem strategii Grupy 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 Grupy.

Zgodnie z MSR 19 Grupa 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	2 645 956	258 318	8 095 663	10 999 937
Współczynnik rotacji -1,0%	2 744 506	268 685	8 095 663	11 108 854
Współczynnik rotacji +1,0%	2 556 829	248 750	8 095 663	10 901 242
prawdopodobieństwo przejścia na rentę -0,5‰	2 660 756	215 895	8 095 663	10 972 314
prawdopodobieństwo przejścia na rentę +0,5‰	2 631 294	300 632	8 095 663	11 027 589
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	2 784 457	265 825	8 095 663	11 145 945
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	2 518 445	251 297	8 095 663	10 865 405
wzrosty podstaw				
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 623 998	256 680	8 095 663	10 976 341
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	2 683 524	260 654	8 095 663	11 039 841
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	2 429 683	246 600	8 095 663	10 771 946
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	2 908 948	271 900	8 095 663	11 276 511

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

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

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	55 235 328,75	36 217 487,13
Naprawy gwarancyjne	45 003 865,76	36 217 487,13
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	-
Zwiększenia	22 017 949,70	25 524 516,25
Naprawy gwarancyjne	22 013 949,70	15 293 053,26
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	4 000,00	-
Spółki wyceniane metodą praw własności - zmiana prezentacji	-	10 231 462,99
Rozwiązanie	15 453 066,98	6 506 674,63
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	12 444 074,23	6 474 174,63
Naprawy gwarancyjne	3 008 992,75	32 500,00
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	61 800 211,47	55 235 328,75
Naprawy gwarancyjne	51 568 748,48	45 003 865,76
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021 przekształcony
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	176 309 059,08	149 170 777,83
Świadczenia pracownicze	29 645 400,86	25 879 909,70
Naprawy gwarancyjne	4 827 262,18	6 267 781,07
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	2 325 125,31	925 628,02
Koszty podwykonawców	135 130 923,83	113 101 018,63
Sprawy sporne	2 782 532,00	918 042,00
Koszty pozostałe	1 597 814,90	2 078 398,41
Zwiększenia	1 446 121 132,75	1 016 414 051,17
Świadczenia pracownicze	37 676 353,60	35 007 052,50
Naprawy gwarancyjne	15 002 666,98	6 558 434,63
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	8 807 180,76	1 631 041,65
Koszty podwykonawców	1 351 373 539,55	965 950 404,09
Sprawy sporne	2 672 856,92	1 949 622,00
Koszty pozostałe	28 406 545,16	5 225 376,30
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	1 505 000,00	92 120,00
Spółki wyceniane metodą praw własności	676 989,78	-
Wykorzystanie	1 377 791 885,88	989 224 666,41
Świadczenia pracownicze	33 487 529,54	31 241 561,34
Naprawy gwarancyjne	11 679 558,93	8 091 073,52
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	7 010 517,19	231 544,36
Koszty podwykonawców	1 298 888 693,78	943 920 498,89
Sprawy sporne	612 731,00	72 132,00
Koszty pozostałe	26 112 855,44	5 667 856,30
Inne zmniejszenia	491 078,56	51 103,51
Świadczenia pracownicze	469 352,63	-
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	4 000,00	-
Sprawy sporne	-	13 000,00
Koszty pozostałe	17 725,93	38 103,51
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	244 147 227,39	176 309 059,08
Spółki wyceniane metodą praw własności	1 676 989,78	-
Świadczenia pracownicze	33 364 872,29	29 645 400,86
Naprawy gwarancyjne	9 651 370,23	4 827 262,18
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	4 121 788,88	2 325 125,31
Koszty podwykonawców	187 615 769,60	135 130 923,83
Sprawy sporne	4 842 657,92	2 782 532,00
Koszty pozostałe	2 873 778,69	1 597 814,90

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

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

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 790 000,00	-
Pozostałe zobowiązania	414 633,37	-
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	1 974 463,58	2 009 299,80
Otrzymane dotacje	1 961 755,16	1 974 805,38
Pozostałe	12 708,42	34 494,42
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	12 179 096,95	2 009 299,80

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Z tytułu dostaw i usług	334 689 874,76	237 691 553,51
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	20 848 625,19	17 682 094,57
Z tytułu wynagrodzeń	2 558 685,39	2 972 385,02
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne	54 988 717,95	9 646 203,59
Fundusze specjalne	16 852,66	15 450,16
Pozostałe zobowiązania	1 666 473,46	1 364 715,60
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	415 171 229,41	269 372 402,45
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	139 338,80	133 838,64
Pozostałe	21 786,00	21 786,00
Otrzymane dotacje	117 552,80	112 052,64
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	415 310 568,21	269 506 241,09

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	178 413 893,80	143 162 890,52
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	66 368 204,77	43 029 159,80
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	861 579,76	1 057 465,24
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	98 836,65	216 029,03
powyżej 1 roku	33 716,85	252 444,90
zobowiązania przeterminowane	88 913 642,93	49 973 564,02
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	334 689 874,76	237 691 553,51

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
do 1 miesiąca	78 910 848,59	44 376 400,79
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	8 500 861,92	3 868 720,00
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	261 085,00	541 144,38
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	267 362,28	301 317,31
powyżej 1 roku	973 485,14	885 981,54
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	88 913 642,93	49 973 564,02

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania w PLN	404 471 312,53	249 506 814,19
Zobowiązania w RUB	-	307,60
Zobowiązania w RUB po przeliczeniu na PLN	-	16,67
Zobowiązania w EUR	509 296,24	1 088 112,12
Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN	2 388 548,45	5 004 662,88
Zobowiązania w UAH	189 171,51	996,66
Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN	23 797,77	148,20
Zobowiązania w NOK	11 182 828,61	31 079 878,67
Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN	4 988 659,84	14 321 608,10
Zobowiązania w SEK	8 155 436,16	1 348 249,88
Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN	3 435 885,26	604 824,89
Zobowiązania w BYN	1 825,06	42 242,12
Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN	2 364,36	68 166,16
Razem	415 310 568,21	269 506 241,09

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

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

Za okres 01.01.2022 – 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	9 375 418,00	2 245 302,00	0,00	11 620 720,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 571 305,00	1 153 023,00	0,00	7 724 328,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	23 681 329,00	16 390 447,00	0,00	40 071 776,00
Rezerwa na zobowiązania	408 113,00	4 805,00	0,00	412 918,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 166 662,00	8 293 998,00	0,00	10 460 660,00
Kontrakty - rezerwa na straty	441 774,00	-292 059,00	0,00	149 715,00
Produkcja niezakończona podatkowo	29 022 621,00	-1 748 493,00	0,00	27 274 128,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	671 234,00	305 178,00	0,00	976 412,00
Nieopłacone odsetki	11 540,00	-954,00	0,00	10 586,00
Dyskonto należności	196 226,00	333 664,00	0,00	529 890,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 879 944,00	13 384 450,00	0,00	21 264 394,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 003 998,00	2 933 921,00	0,00	11 937 919,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 412 005,00	-583 950,00	0,00	828 055,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	0,00	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	72 023,00	-56 563,00	0,00	15 460,00
Pozostałe tytuły	536 116,00	250 929,00	0,00	787 045,00
Strata podatkowa	10 511 199,00	-4 371 898,00	0,00	6 139 301,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	136 242,00	0,00	-106 416,00	29 826,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	1 324 493,00	0,00	-871 077,00	453 416,00
Ogółem	103 611 086,00	38 241 800,00	-977 493,00	140 875 393,00

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

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r. przekształcone

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	8 072 202,00	1 303 216,00	-	9 375 418,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 530 128,00	1 041 177,00	-	6 571 305,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 985 103,00	1 696 226,00	-	23 681 329,00
Rezerwa na zobowiązania	42 155,00	365 958,00	-	408 113,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 712 029,00	-1 545 367,00	-	2 166 662,00
Kontrakty - rezerwa na straty	175 870,00	265 904	-	441 774,00
Produkcja niezakończona podatkowo	9 242 267,00	19 780 354,00	-	29 022 621,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	727 973,00	-56 739,00	-	671 234,00
Nieopłacone odsetki	12 742,00	-1 202,00	-	11 540,00
Dyskonto należności	6 710,00	189 516,00	-	196 226,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 361 361,00	3 518 583,00	-	7 879 944,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 625 780,00	378 218,00	-	9 003 998,00
Wycena instrumentów pochodnych	337 498,00	1 074 507,00	-	1 412 005,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	29 111,00	42 912,00	-	72 023,00
Pozostałe tytuły	556 353,00	-20 237,00	-	536 116,00
Strata podatkowa	2 989 742,00	7 521 457,00	-	10 511 199,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	278 826,00	-	-142 584,00	136 242,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	2 349 917,00	-	-1 025 424,00	1 324 493,00
Ogółem	69 224 611,00	35 554 483,00	-1 168 008,00	103 611 086,00

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	44 735 773,00	12 326 481,00	-	57 062 254,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	111 299,00	-265 459,00	-	-154 160,00
Dyskonto zobowiązań	2 844 421,00	1 860 673,00	-	4 705 094,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 492 346,00	171 124,00	-	2 663 470,00
Odsetki nieotrzymane	693 982,00	-415 337,00	-	278 645,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	398 420,00	16 081,00	-	414 501,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	12 364 663,00	2 256 276,00	-	14 620 939,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	35 956,00	173 798,00	-	209 754,00
Wycena instrumentów pochodnych	494 203,00	629 495,00	-	1 123 698,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 994 579,00	-680 124,00	-	5 314 455,00
Kapitał z aktualizacji - wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	-	-	246 722,00	246 722,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	135 520	-	106 814,00	242 334,00
Ogółem	70 301 162,00	16 073 008,00	353 536,00	86 727 706,00

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r. przekształcone

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	17 286 383,00	27 449 390,00	-	44 735 773,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	51 419,00	59 880,00	-	111 299,00
Dyskonto zobowiązań	1 740 719,00	1 103 702,00	-	2 844 421,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 452 746,00	39 600,00	-	2 492 346,00
Odsetki nieotrzymane	172 939,00	521 043,00	-	693 982,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	673 242,00	-274 822,00	-	398 420,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	10 197 508,00	2 167 155,00	-	12 364 663,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	60 143,00	-24 187,00	-	35 956,00
Wycena instrumentów pochodnych	215 020,00	279 183,00	-	494 203,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 196 584,00	2 797 995,00	-	5 994 579,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	2 438,00	-	133 082,00	135 520,00
Ogółem	36 049 141,00	34 118 939,00	133 082,00	70 301 162,00

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

UZGODNIENIE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021 przekształcony
Zysk brutto przed opodatkowaniem	41 901 461,77	52 746 911,96
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	7 961 277,74	10 021 913,27
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	467 201,64	531 869,01
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	-100 207,62	-438 094,47
Inne	1 711 883,26	518 293,06
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	10 040 155,02	10 633 980,87
Efektywna stawka podatkowa	23,96%	20,16%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Odroczony podatek dochodowy	1 331 029,00	1 301 090,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	871 077,00	1 025 424,00
Podatek dochodowy z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	246 722,00	-
Podatek od zysków i strat aktuarialnych z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	213 230,00	275 666,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	1 331 029,00	1 301 090,00

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Grupa wynoszą:

Republika Białorusi – 18%

Ukraina – 18%

Królestwo Norwegii – 22%

Królestwo Szwecji – 20,6%

Spółki Grupy na dzień 31.12.2022 r. rozpoznają aktywa z tytułu strat podatkowych w wysokości 6 139,3 tys. zł. Wszystkie możliwe do rozliczenia straty podatkowe zostały objęte podatkiem odroczonym.

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

Spółka Dominująca od dnia 1 kwietnia 2019 r. jest w trakcie kontroli podatkowej w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. Jak informowaliśmy uprzednio, 30.09.2020 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 Dominująca 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 Dominująca nie otrzymała informacji co do stanowiska organu odwoławczego.

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

W spółce zależnej Monday Development Sp. z o.o. prowadzona jest kontrola skarbowa na podstawie upoważnienia Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Poznaniu w zakresie CIT za rok 2019. Wynikający z postanowienia planowany termin zakończenia kontroli to 20.06.2023.

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

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

6.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2022 – 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	235 451 409,21	301 259 451,67	-	-235 451 409,21	-	301 259 451,67
Aktywa kontraktowe	235 451 409,21	301 259 451,67	-	-235 451 409,21	-	301 259 451,67
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	284 013 795,57	-	-131 077 761,92	-	114 993 108,07	267 929 141,72
Wycena długoterminowych kontraktów	11 403 482,26	55 056 101,79	-11 403 482,26	-	-	55 056 101,79
Zobowiązania kontraktowe	295 417 277,83	55 056 101,79	-142 481 244,18	-	114 993 108,07	322 985 243,51

Na dzień objęcia kontroli nad Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Sky”) Spółki te wykazywały zobowiązania kontraktowe w postaci zaliczek otrzymanych od klientów w kwocie 57 946 716,32 zł.

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r. przekształcone

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	90 947 732,76	230 575 835,48	-	-86 072 159,03	-	235 451 409,21
Aktywa kontraktowe	90 947 732,76	230 575 835,48	-	-86 072 159,03	-	235 451 409,21
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	132 514 396,39	-	-55 303 981,52	-	206 803 380,70	284 013 795,57
Wycena długoterminowych kontraktów	19 976 197,34	11 316 961,78	-19 889 676,86	-	-	11 403 482,26
Zobowiązania kontraktowe	152 490 593,73	11 316 961,78	-75 193 658,38	-	206 803 380,70	295 417 277,83

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 419 746 947,08	2 220 761 310,51
do 1 roku	2 068 607 660,44	1 336 263 376,63
powyżej 1 roku	1 351 139 286,64	884 497 933,88

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	14 837 228,65	21 125 899,35
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	22 299 993,58	19 327 127,73
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	37 137 222,23	40 453 027,08
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	3 149 110,79	1 379 610,65
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	40 286 333,02	41 832 637,73
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	46 714 420,39	51 622 922,04
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	66 018 434,08	47 560 900,09
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	112 732 854,47	99 183 822,13

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	2 788 262,14	1 032 464,74
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	24 810 332,16	15 200 820,54

Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta w nocie 6.6.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 37,33% (dla jednego projektu 9,56%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na dzień 31 grudnia 2021 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 49,37% (dla jednego projektu 8,34%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów o budowę w wartości nominalnej po dyskoncie, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości:

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
do 1 miesiąca	5 663 963,90	4 265 308,10
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	760 324,30	1 627 484,60
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 642 843,27	1 659 220,66
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 046 364,98	825 731,27
powyżej 1 roku	3 882 840,91	2 176 395,00
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	14 996 337,36	10 554 139,63

6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	1 053 610 190,20	492 964 844,64	333 062 152,09	213 500 389,51	312 192 050,72	-147 017 556,83	2 258 312 070,33
<i>sprzedaż zewnętrzna</i>	915 961 091,50	492 453 070,25	331 997 987,99	205 157 223,50	312 192 050,72	-	2 257 761 423,96
<i>sprzedaż na rzecz innych segmentów</i>	137 649 098,70	511 774,39	1 064 164,10	8 343 166,01	-	-147 017 556,83	550 646,37
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 032 922 657,71	459 952 089,28	233 145 518,86	245 835 570,50	284 023 434,89	-145 822 225,37	2 110 057 045,87
Zysk brutto ze sprzedaży	20 687 532,49	33 012 755,36	99 916 633,23	-32 335 180,99	28 168 615,83	-1 195 331,46	148 255 024,46
% zysku brutto ze sprzedaży	1,96%	6,70%	30,00%	-15,15%	9,02%	0,81%	6,56%
Koszty sprzedaży			X				20 609 310,22
Koszty zarządu			X				58 287 546,99
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X				-5 607 168,14
Zysk z działalności operacyjnej			X				63 750 999,11
Przychody finansowe							12 222 011,95
w tym: przychody odsetkowe	46 119,86	-1 902 213,93	7 158 813,30	-80 881,07	-	-	5 221 838,16
instrumenty pochodne	144 881,42	-	-	4 645 643,70	-548 310,53	-	4 242 214,59
Koszty finansowe			X				23 323 594,66
w tym: koszty odsetkowe	12 297 195,39	2 783 664,01	2 776 508,24	2 030 812,89	63 481,12	-	19 951 661,65
instrumenty pochodne	-1 458 142,61	-	-	-137 885,45	-548 310,53	-	-2 144 338,59
Oczekiwane straty kredytowe			X				11 248 512,25
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			X				500 557,62
Zysk przed opodatkowaniem			X				41 901 461,77
Podatek dochodowy			X				10 040 155,02
Zysk netto			X				31 861 306,75

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2021 r. przekształcone

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	941 795 425,25	381 879 954,83	285 890 494,80	261 799 570,41	-157 347 667,49	1 714 017 777,80
<i>sprzedaż zewnętrzna</i>	785 634 093,13	381 674 842,67	284 909 271,59	261 799 570,41	-	1 714 017 777,80
<i>sprzedaż na rzecz innych segmentów</i>	156 161 332,12	205 112,16	981 223,21	-	-157 347 667,49	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	884 695 666,23	374 016 380,00	220 630 636,20	254 609 531,31	-147 230 847,84	1 586 721 365,90
Zysk brutto ze sprzedaży	57 099 759,02	7 863 574,83	65 259 858,60	7 190 039,10	-10 116 819,65	127 296 411,90
% zysku brutto ze sprzedaży	6,06%	2,06%	22,83%	2,75%	6,43%	7,43%
Koszty sprzedaży			X			14 240 804,86
Koszty zarządu			X			61 143 299,40
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X			3 198 926,67
Zysk z działalności operacyjnej			X			55 111 234,31
Przychody finansowe						7 164 665,40
w tym: przychody odsetkowe	6 804,68	2 754 187,35	2 334 304,76	205 712,09	-	5 301 008,88
instrumenty pochodne	1 420 903,53	-	-	80 156,39	-	1 501 059,92
Koszty finansowe			X			12 771 748,87
w tym: koszty odsetkowe	3 658 449,73	758 324,19	1 470 972,42	715 064,35	-	6 602 810,69
instrumenty pochodne	2 199 599,49	-	-	4 392 896,95	-	6 592 496,44
Oczekiwane straty kredytowe			X			2 582 327,18
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			X			5 825 088,30
Zysk przed opodatkowaniem			X			52 746 911,96
Podatek dochodowy			X			10 633 980,87
Zysk netto			X			42 112 931,09

Stan na dzień 31.12.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno - przemysłowe	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	324 566 663,90	192 773 150,25	678 079 845,26	190 931 040,51	210 884 172,98	215 967 833,41	1 813 202 706,31
Razem aktywa	324 566 663,90	192 773 150,25	678 079 845,26	190 931 040,51	210 884 172,98	215 967 833,41	1 813 202 706,31
Kapitał własny	-	-	-	-	-	383 954 233,68	383 954 233,68
Zobowiązania	460 750 039,26	182 711 555,79	324 901 247,54	175 666 485,26	152 062 979,18	133 156 165,60	1 429 248 472,63
Razem pasywa	460 750 039,26	182 711 555,79	324 901 247,54	175 666 485,26	152 062 979,18	517 110 399,28	1 813 202 706,31
Amortyzacja	5 272 589,02	11 687 071,66	3 077 769,56	398 924,14	5 145 861,31	-	25 582 215,69

Stan na dzień 31.12.2021 r. przekształcone

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	232 709 836,63	161 210 391,97	538 292 899,69	267 769 586,43	335 500 946,38	1 535 483 661,10
Razem aktywa	232 709 836,63	161 210 391,97	538 292 899,69	267 769 586,43	335 500 946,38	1 535 483 661,10
Kapitał własny	-	-	-	-	371 993 340,25	371 993 340,25
Zobowiązania	328 463 589,56	148 487 355,47	319 927 624,00	218 941 068,86	147 670 682,96	1 163 490 320,85
Razem pasywa	328 463 589,56	148 487 355,47	319 927 624,00	218 941 068,86	519 664 023,21	1 535 483 661,10
Amortyzacja	4 220 764,81	10 297 022,55	2 374 619,62	5 065 437,66	-	21 957 844,64

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	01.01- 31.12.2022	01.01-31.12.2021 przekształcone	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
KRAJ	2 058 936 931,59	1 381 275 774,71	113 506 695,02	102 656 196,63
EKSPORT, w tym:	199 375 138,74	332 742 003,09	62 701 178,09	62 967 120,01
Skandynawia, w tym:	123 272 809,90	202 710 716,46	39 689 362,17	51 694 305,25
- Norwegia	66 953 908,22	186 168 041,39	22 997 050,16	47 399 542,29
- Szwecja	18 587 425,40	16 542 675,07	5 748 988,75	4 294 762,96
- Inne	37 731 476,28	-	10 943 323,26	-
Rynek wschodni, w tym:	412 020,88	83 786 722,41	253 323,35	233 894,79
- Białoruś	89 009,52	3 569 481,11	98 418,46	152 677,68
- Ukraina	323 011,36	80 217 241,30	154 904,89	81 217,11
Niemcy	75 414 307,96	46 244 564,22	22 678 451,22	11 038 919,97
Razem	2 258 312 070,33	1 714 017 777,80	176 207 873,11	165 623 316,64

* aktywa trwałe – tj. środki trwałe i wartości niematerialne

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

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

Grupa zarówno w 2022 r. jak i w 2021 r. nie uzyskała przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych przekraczających 10% łącznych przychodów.

6.20. Przychody z umów z klientami

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

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021 przekształcone
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	2 034 485 766,77	1 368 442 211,02
Sprzedaż usług budowlanych	1 702 623 031,97	1 082 858 058,30
Sprzedaż deweloperska	327 347 021,86	282 094 422,84
Sprzedaż usług pozostałych	4 515 712,94	3 489 729,88
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	199 375 138,74	332 694 768,61
Sprzedaż usług budowlanych	199 201 493,74	332 694 688,49
Sprzedaż usług pozostałych	173 645,00	80,12
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	2 233 860 905,51	1 701 136 979,63

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

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Sprzedaż towarów - kraj	1 018 000,00	191 759,02
Działalność deweloperska	1 018 000,00	191 759,02
Sprzedaż materiałów - kraj	23 433 164,82	12 641 804,67
Działalność budowlana	23 433 164,82	12 641 804,67
Sprzedaż materiałów - eksport	-	47 234,48
Działalność budowlana	-	47 234,48
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	24 451 164,82	12 880 798,17

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021 przekształcone
Klient publiczny	638 436 609,81	436 865 829,06
Klient prywatny	1 619 875 460,52	1 277 151 948,74
Przychody umów z klientami	2 258 312 070,33	1 714 017 777,80

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021 przekształcone
Ryczałt	2 091 404 342,92	1 518 220 742,13
Kosztorys	166 907 727,41	195 797 035,67
Przychody umów z klientami	2 258 312 070,33	1 714 017 777,80

6.21. Koszty według rodzajów

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Amortyzacja	25 582 215,69	21 957 844,64
Zużycie materiałów i energii	630 466 339,63	556 726 889,18
Usługi obce	1 241 948 713,13	969 716 443,24
Podatki i opłaty	7 033 821,76	7 356 065,22
Wynagrodzenia	192 493 407,52	171 368 623,31
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	42 138 283,75	36 608 399,19
Pozostałe koszty rodzajowe	44 339 940,36	26 093 540,56
Razem koszty wg rodzaju	2 184 002 721,84	1 789 827 805,34
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	71 187 306,05	-70 740 925,70
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-112 549 585,20	79 757 071,16
Koszty ogólnego zarządu	-58 287 546,99	-61 143 299,40
Koszty sprzedaży	-20 609 310,22	-14 240 804,86
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	2 063 743 585,48	1 563 945 704,22

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	1 958 914,45	928 299,00
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 257 307,49	14 392 076,14
Rozliczenie przejęcia kontroli	1 078 971,68	-
Odpisane zobowiązania	189 460,50	810 493,62
Kary i odszkodowania	1 501 581,43	1 288 951,44
Inne	2 491 794,19	2 124 401,60
Pozostałe przychody operacyjne	8 478 029,74	19 544 221,80

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Rezerwa na zobowiązania	2 136 738,92	1 200 000,00
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 996 168,12	6 847 963,64
Koszty spraw spornych	3 304 611,16	1 104 066,68
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	2 559 612,80	2 375 274,73
Inne	4 088 066,88	4 817 990,08
Pozostałe koszty operacyjne	14 085 197,88	16 345 295,13

6.23. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Odsetki:	7 900 839,70	5 127 331,59
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	7 872 202,12	5 073 355,81
odsetki od udzielonych pożyczek	7 056 064,58	2 326 085,51
odsetki od należności	-1 985 944,86	2 908 669,23
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	1 076 620,99	752 044,49
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	1 602 380,55	-925 721,78
odsetki bankowe	123 080,86	12 278,36
pozostałe odsetki	28 637,58	53 975,78
Inne przychody finansowe razem	4 321 172,25	2 037 333,81
Przychody finansowe	12 222 011,95	7 164 665,40

Inne przychody finansowe

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Dodatnie różnice kursowe	-	123 197,11
Pozostałe, w tym:	4 321 172,25	1 914 136,70
wycena instrumentów pochodnych	4 242 214,59	571 978,73
provizje z tytułu operacji finansowych	78 957,66	409 821,23
pozostałe	-	3 255,55
odwrócenie wyceny instrumentów pochodnych	-	929 081,19
Inne przychody finansowe razem	4 321 172,25	2 037 333,81

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Z tytułu odsetek, w tym:	20 034 038,82	4 637 790,35
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	16 017 440,03	3 835 627,86
odsetki od leasingu	2 826 319,92	1 961 905,82
pozostałe	798 642,99	647 520,88
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-475 420,89	593 486,65
odsetki od zobowiązań	309 258,71	157 756,13
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	557 798,06	-2 558 506,99
Inne koszty finansowe razem	3 289 555,84	8 133 958,52
Koszty finansowe	23 323 594,66	12 771 748,87

Inne koszty finansowe

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Ujemne różnice kursowe	3 672 375,09	-
Pozostałe, w tym:	-382 819,25	8 133 958,52
z tytułu prowizji	1 508 143,21	1 264 439,51
gwarancje bankowe	29 370,00	15 335,00
realizacja instrumentów pochodnych	-	905 523,82
wycena instrumentów pochodnych	-2 144 338,59	5 686 972,62
pozostałe	224 006,13	261 687,57
Inne koszty finansowe razem	3 289 555,84	8 133 958,52

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług	9 301 261,59	744 804,66
Kaucje z tytułu umów z klientami	1 769 500,14	91 390,34
Pożyczki udzielone	49 090,52	65 700,18
Aktywa kontraktowe	128 660,00	1 680 432,00
Oczekiwane straty kredytowe	11 248 512,25	2 582 327,18

6.24. Zysk (strata) na jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021 przekształcone
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	31 861 306,75	42 112 931,09
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	7 444 028,82	28 200 343,17
Zysk (strata) na 1 akcję	0,23	0,89

6.25. Działalność zaniechana

W 2022 i 2021 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.26. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021 przekształcone
Amortyzacja:	25 582 215,69	21 957 844,64
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	25 582 215,69	21 957 844,64
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	163 839,69	155 498,63
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	163 839,69	155 498,63
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 470 062,51	2 591 986,77
odsetki otrzymane od weksli udzielonych pożyczek, obligacji - ogółem	-5 430 747,91	-2 326 085,51
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji i faktoringu - ogółem	16 017 440,03	3 835 736,95
provizje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	1 446 771,51	1 217 812,67
provizje otrzymane	-78 957,66	-411 540,67
provizje naliczone - koszty emisji obligacji	266 585,80	297 603,04
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-245 587,72	-129 242,02
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-475 420,89	-2 783 805,33
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych	-625 974,32	595 097,22
odsetki pozostałe do zapłacenia	65 482,24	72 462,03
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	668 295,02	198 395,58
odsetki od leasingu	2 889 976,04	2 025 552,81
dywidendy otrzymane	-11 796 966,29	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-1 714 611,06	-8 646 333,32
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-7 361 128,92	-3 974 284,46
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	5 801 543,92	2 990 079,43
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-849 954,74	-
przychody ze zbycia aktywów finansowych	-	-64 266,95
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	-	1 000,00
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych oraz certyfikatów inwestycyjnych	-1 076 620,99	-753 655,06
Instrumenty pochodne	-557 055,48	5 091 436,52
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	1 907 019,21	-6 111 554,50
udział w zyskach/stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	1 500 557,62	- 5 825 088,30
wynik na rozliczeniu połączenia	24 683,16	-
pozostałe	-1 103 654,84	-
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	66 857 185,95	36 544 176,78
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	73 684 489,03	45 324 764,77
wartość rezerw przejęta w wyniku objęcia kontroli	-6 897 701,08	-
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	1 070 398,00	- 8 780 587 99
inne korekty	-1 000 000,00	-
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-56 323 359,54	-107 427 538,45
bilansowa zmiana stanu zapasów	-136 891 711,55	-107 427 538,45
odsetki aktywowane w zapas	962 521,82	-
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli	67 006 571,10	-
Inne korekty	12 599 259,09	-
Zmiana stanu należności wynika z następujących pozycji:	-200 049 274,78	-128 193 380,59
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-214 774 387,67	-132 941 321,41
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	5 203 290,36	2 286 864,42
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	7 892 147,82	2 103 505,87
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-218 091,71	357 570,53
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli	1 847 766,42	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych wynika z następujących pozycji:	137 254 570,59	156 423 996,38
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	191 829 826,79	149 258 382,92
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	5 261 295,50	-1 412 830,56
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-49 291,10	-62 049,65
Stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli	-59 138 383,85	-
inne korekty	-648 876,75	8 640 493,67
Na wartość pozycji „Inne korekty” składa się:	-515 119,68	3 604 814,34
Inne korekty	-515 119,68	322 814,34
program motywacyjny	-	3 282 000,00
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-22 851 246,03	-32 770 416,04

Zmiana stanu zobowiązań finansowych

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Stan na początek roku kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	159 114 737,72	106 082 231,28
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	67 979 556,53	53 465 731,23
Stan na początek roku	227 094 294,25	159 547 962,51
Przepływ kapitału (+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	176 342 456,98	120 875 766,66
Przepływ kapitału (-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-168 987 719,09	-68 433 432,27
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+)	22 306 060,10	30 356 665,78
Przepływ kapitału (-) zobowiązań leasingowych	-15 827 037,52	-14 104 195,54
Odsetki naliczone (+)	8 579 770,41	6 718 661,58
Odsetki zapłacone (-)	-8 579 770,41	-6 718 661,58
Wycena (+/-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-475 420,89	595 097,22
Wycena (+/-) zobowiązań leasingowych	-76 784,31	-44 121,74
Pozostałe (-/+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	205 469,61	-4 925,17
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych	210 072,87	-1 694 523,20
Stan na koniec roku w tym:	240 791 392,00	227 094 294,25
Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	166 199 524,33	159 114 737,72
Zobowiązania leasingowe	74 591 867,67	67 979 556,53

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki pieniężne w banku i kasie	137 948 189,73	271 460 786,84
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-148 610,52	-114 517,62
RAZEM	137 799 579,21	271 346 269,22

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

6.27. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

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

W tym dniu zostały również dokonane następujące czynności:

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

Rozliczenia połączenia dokonano wg danych na 28.02.2022 r. Wyniki wstępnego rozliczenia prezentują poniższe zestawienia.

1. URSA SKY SMART CITY SP. Z O.O. SP.K

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

Grupa w celu ustalenia metody rozliczenia połączenia, zgodnie z MSSF 3 przeprowadziła dwa testy:

- test koncentracji – tj. czy zasadniczo cała wartość godziwa nabytych aktywów brutto jest skoncentrowana w pojedynczym możliwym do zidentyfikowania składniku aktywów lub grupie podobnych możliwych do zidentyfikowania aktywów;

- test „istotnego procesu” – w celu oceny, czy zestaw nabytych aktywów i działań obejmuje istotny proces i czy istnieją produkty.

Poniżej wynik pozytywny przeprowadzonego testu koncentracji:

Zidentyfikowane nabyte aktywa	Wartość bilansowa na dzień przejęcia kontroli	Wartość godziwa na dzień bilansowy	Test koncentracji	% skoncentrowania
AKTYWA				
Wartości niematerialne	334 084,36	334 084,36	334 084,36	0%
Zapasy	67 006 571,10	104 042 000,52	104 042 000,52	99%
Należności	152 681,47	152 681,47	152 681,47	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 711 826,30	19 711 826,30	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia	37 203,84	37 203,84	37 203,84	0%
AKTYWA RAZEM	87 242 367,07	124 277 796,49	104 565 970,19	100%

W związku z powyższym kierownictwo zdecydowało się potraktować analizowaną transakcję jako nabycie aktywów i rozliczyć po cenie nabycia. Przypisując wartość aktywów netto Grupie Unibep w wysokości 5 818 292,19 zł oraz kapitałom niesprawnym kontroli w wysokości 16 501 972,52 zł. Powyższe wartości zostały ustalone na podstawie wniesionych dotychczas wkładów oraz zrealizowanych zysków/strat do momentu rozliczenia połączenia.

2. URSA PARK SMART CITY SP. Z O.O. SP. K

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

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

Udział w zysku Jednostki Przejmowanej

Unibep SA 48,82 %

Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli 51,18%

Wartość bilansowa udziałów wycenianych metodą praw własności	65 955,15
Różnica pomiędzy wartością aktywów netto a wartością bilansową udziałów wycenianych metodą praw własności	1 078 971,68

6.28. Korekta błędu

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

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

Ponadto dokonano korekty błędu w sprawozdaniu 2021 roku, która dotyczyła momentu rozpoznawania przychodów podatkowych ze sprzedaży lokali i odpowiadającym im podatkowych kosztów własnych sprzedaży.

W pierwszym roku funkcjonowania Podatkowe Grupy Kapitałowej Unidevelopment (dalej zwana PGK DEV) oraz Monday Development (dalej zwana PGK MDV) zbyt wcześnie ujęto w rozliczeniach podatku dochodowego od osób prawnych przychody z prowadzonej deweloperskiej sprzedaży mieszkań oraz związane z nimi bezpośrednio koszty uzyskania przychodów, stanowiące koszty własne sprzedaży wyrobów gotowych.

Spółki należące do PGK DEV i do PGK MDV przyjęły, że momentem uzyskania przychodu ze sprzedaży lokali w wybudowanych budynkach, podlegającego opodatkowaniu CIT był dzień protokolarnego przekazania lokalu jego nabywcy, a nie moment zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu na nabywcę. Korekta miała głównie wpływ na podatek dochodowy w części bieżącej 11 546 tys. zł i odroczonej 11 407 tys. zł.

Poniżej dane tabelaryczne przedstawiające różnice wynikające z w/w korekt w prezentacji sprawozdania finansowego za okres 2021 w porównaniu z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym Grupy za ten okres.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.12.2021 publikowane	korekta błędu	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 689 361,00	1 210 012,00	45 899 373,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	330 591 274,72	1 210 012,00	331 801 286,72
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	245 757 724,40	-7 235 836,04	238 521 888,36
Aktywa kontraktowe	233 824 009,24	1 627 399,97	235 451 409,21
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	14 410 262,28	11 545 805,00	25 956 067,28
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	1 197 745 005,45	5 937 368,93	1 203 682 374,38
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	1 197 745 005,45	5 937 368,93	1 203 682 374,38
AKTYWA RAZEM	1 528 336 280,17	7 147 380,93	1 535 483 661,10

	stan na dzień 31.12.2021 publikowane	korekta błędu	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
PASYWA			
Zyski (straty) zatrzymane	244 175 378,55	-5 023 027,19	239 152 351,36
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	308 545 800,07	-5 023 027,19	303 522 772,88
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	68 467 278,85	3 288,52	68 470 567,37
Kapitał własny ogółem	377 013 078,92	-5 019 738,67	371 993 340,25
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 182 400,00	11 407 049,00	12 589 449,00
Zobowiązania długoterminowe razem	257 939 740,07	11 407 049,00	269 346 789,07
Zobowiązania krótkoterminowe			
Rezerwy krótkoterminowe	175 862 047,48	760 070,60	176 622 118,08
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	893 383 461,18	760 070,60	894 143 531,78
Zobowiązania krótkoterminowe razem	893 383 461,18	760 070,60	894 143 531,78
Zobowiązania ogółem	1 151 323 201,25	12 167 119,60	1 163 490 320,85
PASYWA RAZEM	1 528 336 280,17	7 147 380,93	1 535 483 661,10

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.-31.12.2021 publikowane	korekta błędu	01.01.-31.12.2021 przekształcone
Przychody z umów z klientami	1 712 390 377,83	1 627 399,97	1 714 017 777,80
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 578 725 459,26	7 995 906,64	1 586 721 365,90
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	133 664 918,57	-6 368 506,67	127 296 411,90
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	61 479 740,98	-6 368 506,67	55 111 234,31
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	59 115 418,63	-6 368 506,67	52 746 911,96
Podatek dochodowy	11 982 748,87	-1 348 768,00	10 633 980,87
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	47 132 669,76	-5 019 738,67	42 112 931,09
Zysk (strata) netto	47 132 669,76	-5 019 738,67	42 112 931,09
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	33 223 370,36	-5 023 027,19	28 200 343,17
Udziałom niesprawującym kontroli	13 909 299,40	3 288,52	13 912 587,92

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.-31.12.2021 publikowane	korekta błędu	01.01.-31.12.2021 przekształcone
Zysk (strata) netto	47 132 669,76	-5 019 738,67	42 112 931,09
Całkowite dochody ogółem	52 679 420,96	-5 019 738,67	42 112 931,09
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	38 770 121,56	-5 023 027,19	33 747 094,37
Udziałom niesprawującym kontroli	13 909 299,40	3 288,52	13 912 587,92

ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	stan na dzień 31.12.2021 publikowane	korekta błędu	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
Zysk (strata) netto	47 132 669,76	-5 019 738,67	42 112 931,09
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	38 770 121,56	-5 023 027,19	33 747 094,37
Udziałom niesprawującym kontroli	13 909 299,40	3 288,52	13 912 587,92
Zysk (strata) na 1 akcję	1,05	-0,16	0,89

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-31.12.2021 publikowane	korekta błędu	01.01.-31.12.2021 przekształcone
Zyski (straty) zatrzymane	244 175 378,55	-5 023 027,19	239 152 351,36
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	308 545 800,07	-5 023 027,19	303 522 772,88
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	68 467 278,55	-3 288,82	68 470 567,37
Kapitał własny ogółem	377 013 078,92	-5 019 738,67	371 993 340,25

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-31.12.2021 publikowane	korekta błędu	01.01.-31.12.2021 przekształcone
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto	59 115 418,63	-6 368 506,67	52 746 911,96
II. Korekty razem:	-29 357 441,49	6 368 506,67	-22 988 934,82
5. Zmiana stanu rezerw	35 784 106,18	760 070,60	36 544 176,78
7. Zmiana stanu należności	-133 801 816,66	5 608 436,07	-128 193 380,59
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	29 757 977,14	-	29 757 977,14

6.29. Transakcje z podmiotami powiązanymi**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
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	273,89	32 032,92
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	273,89	32 032,92

Stan na dzień 31.12.2021 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Aktywa kontraktowe
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 525 467,68	33 088,47	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	1 386 667,33	12 095,61	1 957 897,17
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	2 912 135,01	45 184,08	1 957 897,17

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 459 584,86
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	1 459 584,86

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

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

6.30. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

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

ZARZĄD

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

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

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

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

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

- Leszek Marek Gołbiewski - 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)

6.31. 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 Gołbiewski – 220 000 akcji spółki
- Sławomir Kiszycki – 190 000 akcji spółki
- Krzysztof Mikołajczyk – 140 000 akcji spółki
- Adam Poliński – 50 000 akcji spółki

Zarząd – na dzień bilansowy

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Leszek Marek Gołbiewski	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 – na dzień bilansowy

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

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

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

ZARZĄD SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

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

RADA NADZORCZA SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

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

6.33. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2021 r. wypłacona w 2022 r.	Razem
Leszek Marek Gołqbiecki	803 095,25	706 990,05	1 510 085,30
Sławomir 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 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2019 r. wypłacona w 2020 r.	Razem
Leszek Marek Gołqbiecki	744 000,00	557 289,48	1 301 289,48
Sławomir Kiszycki	672 000,00	557 289,48	1 229 289,48
Krzysztof Mikołajczyk	610 348,84	557 289,48	1 167 638,32
Adam Poliński*	480 716,56	226 632,24	707 348,80
Razem	2 507 065,40	1 898 500,68	4 405 566,08

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

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 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 S.A.	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 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	950 727,27	59 483,93	41 722,86	1 051 934,06

Za okres 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP 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 1 043,03 tys. zł, a w okresie porównywalnym 1 104,46 tys. zł.

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

W okresie od 01.01.2022 do 31.12.2022 r. członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 1 924 tys. zł, oraz przyznano darowiznę rzeczową na rzecz osoby blisko spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na kwotę 55,3 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 2 430,8 tys. zł.

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

Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu i Członek Zarządu UNIBEP SA w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie 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) do dnia 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 oraz na podstawie umowy o pracę.

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

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

Zgodnie z postanowieniami Uchwał Rady Nadzorczej:

- Prezesowi Zarządu UNIBEP SA Panu Leszkowi Markowi 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 powstrzymanie się od działalności konkurencyjnej oraz kwota odprawy pieniężnej należnej Pracownikowi w związku z rozwiązaniem umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn nie dotyczących pracownika na podstawie obowiązujących przepisów.

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

6.36. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

6.36.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy UNIBEP na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

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

	stan na dzień 31.12.2022	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	144 526 768,97	174 289 622,11
Na rzecz jednostek powiązanych	19 225 952,00	50 889 581,17
Udzielone poręczenia	19 225 952,00	50 889 581,17
Na rzecz pozostałych jednostek	127 286 205,29	123 400 040,94
Sprawy sporne	125 286 205,29	121 400 040,94
Udzielone poręczenia	2 000 000,00	2 000 000,00

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za 2021 rok i 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 połączzone 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 Ogródowa 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 Ogródowa 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 Ogródowa 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 Ogródowa 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 zapłaci 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 Ogródowa 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 Mlekovița. Złożyliśmy sprzeciw od nakazu zapłaty. 1 kwietnia 2022 r. Sąd wydał wyrok zasądający 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 Dzielną 64, Mozaiki Mokotów Etap IV i V, Perca Matexi, Kapelanów, Motorowa, ul. Verdiego w Warszawie. Należności zostały skompensowane z wiarytelnością 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 zasądający 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 wiarytelności z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej w wysokości 55 tys. zł nabytej na mocy przelewu wiarytelności 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 r. 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 wiarytelności, które powód nabył od syndyka spółki AL-BUD Sp. z o.o. w drodze umowy przelewu wiarytelności. 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 Dzielna 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 Technisk 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 przytączył 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 S.A. 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 apelacje 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 szedł 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 zasądający 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 kara umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki. 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 wypłatę 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 połączonych zostały sprawy o zapłatę z powództwa Konsorcjum na łączną kwotę ok. 44 622 tys. zł, z powództwa Zamawiającego o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki.

- Unibep SA 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 ustną 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 zawieszona, a następnie umorzona 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 rozprawie 8 lutego 2023 zostali przesłuchani świadkowie głównie ze strony UNIBEP SA. Na rozprawach 8 lutego i 26 kwietnia 2023 r. zostali przesłuchani świadkowie w sprawie. Sprawa została odroczone 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 wystosował 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 złożyło 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 Prokuraturii 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 SA 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 kruszyw – 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.

Sprawy z powództwa Budrex Sp. z o.o.

- 6 listopada 2019 r. spółka Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew przeciwko **Polaqua Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty 2 589 tys. zł, w którym dochodzi od pozwanego zapłaty w związku z realizacją przez pozwanego żądania wypłaty z gwarancji ubezpieczeniowej. Pozwany pod pretekstem kar umownych przysługujących od Powoda z tytułu nieterminowego wykonania robót budowlanych na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej zrealizował gwarancję w kwocie 2 196 tys. zł. W opinii Budrex Sp. z o. o. roszczenie o kary umowne nie miało podstaw. 21 lutego 2023 r. została wydana opinia w sprawie, w której Instytut podważa zasadność i wysokość naliczonych przez Polaqua Sp. z o.o. kar umownych. Strony zostały zobowiązane do wniesienia uwag do opinii.

- Dnia 30 grudnia 2021 r. Budrex Sp. z o. o. złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko **Polaqua Sp. z o. o.** obejmujący roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu wykonanych robót umownych i dodatkowych na kwotę 560 tys. zł w związku z rozbudową drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej. Strona pozwana złożyła odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie roszczeń Budrex Sp. z o. o. w całości. Zgłosiła również ewentualny zarzut potrącenia roszczenia Budrex z roszczeniami z tytułu naliczonych kar umownych. Replika odpowiedzi na pozew została złożona do Sądu. Sprawa została skierowana do mediacji. Postępowanie mediacyjne jest w toku.
- 16 sierpnia 2022 r. Budrex Sp. z o. o. złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę 547 tys. zł w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. Roszczenie dotyczy zwiększonych kosztów poniesionych przez Budrex Sp. z o. o. w związku z przedłużoną realizacją inwestycji. Zarządzeniem z dnia 9 listopada 2022 r. sprawa została połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą Unibep SA o zapłatę 3 338 tys. zł z tytułu zwiększonych kosztów poniesionych w związku z przedłużoną realizacją inwestycji przez Unibep SA. Obecnie sprawa jest na etapie wymiany pism procesowych.
- W pozwie z dnia 30 września 2022 r. spółka Budrex Sp. z o. o. dochodzi od **Trakcji PRKiL SA** zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót pozwanego w ramach kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty. Sprawa została skierowana do mediacji. Postępowanie mediacyjne jest w toku.
- 30 grudnia 2022 r. spółka Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew przeciwko **PKP Polskie Linie Kolejowe SA** o zapłatę 2 210 tys. zł. Pozew dotyczy zwiększonych kosztów ogólnych w związku z przedłużeniem realizacji inwestycji Łochów - Topór z winy podwykonawców. Obecnie oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.

Sprawy przeciwko Budrex Sp. z o. o.

- W kwietniu 2021 r. **Trakcja PRKiL SA** złożyła pozew o zapłatę wynagrodzenia na kontrakcie Łochów-Topór w wysokości 544 tys. zł. W czerwcu 2021 r. Budrex Sp. z o. o. wniósł odpowiedź na pozew o oddalenie powództwa w całości. Sprawa została skierowana do mediacji. We wrześniu 2021 r. mediacja zakończyła się brakiem zawarcia ugody. 31 maja 2022 r. Sąd sprawę zamknął i wyrokiem z dnia 29 lipca 2022 r. zasądził na rzecz Trakcji PRKiL SA kwotę 324 tys. zł wraz z odsetkami ustawowymi. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. Wyrok jest nieprawomocny. 6 października 2022 r. została złożona apelacja przez Budrex Sp. z o. o. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy apelacyjnej.
- 30 grudnia 2021 r. **Polaqua Sp. z o. o.** złożyła w sądzie pozew przeciwko Budrex Sp. z o.o. obejmujący roszczenie o zapłatę kar umownych w kwocie 3 487 tys. zł za nieterminowe wykonanie robót na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej. 23 czerwca 2022 r. pozwany złożył odpowiedź na pozew, w której zgłoszono wnioski dowodowe oraz wniosek o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia spraw wcześniej wszczętych, a dotyczących zasadności naliczenia dla spółki Budrex Sp. z o. o. kar umownych. Polaqua Sp. z o. o. złożyła replikę odpowiedzi na pozew. Nastąpiła wymiana pism procesowych. 16 stycznia 2023 r. Polaqua złożyła dokumenty wnioskowane przez Budrex Sp. z o. o.. Budrex Sp. z o. o. złożył do Sądu pismo przygotowawcze. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.

Sprawy z powództwa Unihouse SA

- W pozwie z czerwca 2020 r. Unihouse SA domaga się zapłaty wynagrodzenia w kwocie 246 tys. zł od Inwestora **Eco Campus Sopot Sp. z o. o.** w związku z realizacją budowy Akademików w Sopocie.

Unihouse SA stoi na stanowisku, że inwestor wprowadził zbyt wiele odstępstw od pierwotnej koncepcji i domaga się zapłaty wynagrodzenia przed wprowadzeniem kolejnych poprawek. Na rozprawie 9 czerwca 2021 r. zostali przesłuchani świadkowie ze strony Unihouse oraz 4 sierpnia 2021 r. pozostali świadkowie. W październiku 2022 r. Unihouse SA złożył wniosek o pominięcie dowodu z opinii biegłego, jednak Sąd wniosku nie uwzględnił. Sąd zobowiązał pozwanego do uiszczenia zaliczki na przeprowadzenie dowodu w postaci opinii. Zaliczka została opłacona i oczekujemy na sporządzenie opinii. Opinia w sprawie została wydana na początku kwietnia 2023 r., co do której Unihouse SA wniósł zastrzeżenia. Oczekujemy na stanowisko sądu w sprawie wydania opinii uzupełniającej.

- Unihouse SA złożył do Sądu w Oslo pozew o zapłatę 900 tys. NOK w związku z niewykonaniem przez **Taj Eiendom** postanowień zawartego porozumienia. Pozwany wstrzymuje zapłatę wyżej wymienionej kwoty z uwagi na pojawiające się nowe usterki na inwestycji Nitteberga. W dniu 20 października 2022 r. Sąd wydał wyrok, w którym nakazał Taj Eiendom zapłacić na rzecz Unihouse należną kwotę w tym odsetki i koszty postępowania sądowego. 12 grudnia 2022 r. inwestor zapłacił 615 tys. NOK. Unihouse będzie domagał się pozostałej kwoty po usunięciu wad wskazanych w wyroku i zabezpieczeniu przez Unihouse dokumentacji dotyczącej usunięcia wad.
- 27 stycznia 2023 r. Unihouse SA skierował pozew do Sądu w sprawie zapłaty roszczenia w wysokości 22 852 tys. NOK wobec **Fidelis Insurance Irland DAC**. Unihouse złożył kilka roszczeń z tytułu gwarancji w listopadzie 2022 r., ale gwarant Fidelis i ich współwykonawca Standard Garanti AS nie wypłacili roszczenia dla spółki. Roszczenie z gwarancji zostało złożone w związku z brakiem zapłaty należności przez Inwestora Bekkefaret Bolig AS w związku z realizacją kontraktu Klovertunet. Ubezpieczyciel skierował własne roszczenie regresowe do Inwestora i żąda połączenia obu spraw sądowych. Unihouse sprzeciwia się połączeniu obu spraw. 26 kwietnia wniosek Fidelis o uwzględnienie jego roszczenia regresowego w stosunku do Inwestora został uwzględniony, zaś wniosek Inwestora o uwzględnienie w sprawie roszczenia Inwestora do Unihouse oddalony. Inwestor ma czas do 31 maja na złożenie oświadczenia, czy jego roszczenie ma zostać potraktowane jako odrębna sprawa.
- 3 marca 2023 r. Unihouse SA skierował sprawę do Komisji Pojednawczej przeciwko Inwestorowi **Signaturhagen Konsberg**. Spółka dochodzi zapłaty 6 036 tys. zł ze względu na opóźnienia w realizacji projektu Signaturhagen. Obecnie oczekujemy na odpowiedź Signaturhagen w sprawie
- 21 kwietnia 2023 r. spółka Unihouse SA złożyła pozew w sprawie zapłaty roszczenia 2 154 tys. NOK przeciwko inwestorowi **Selvaag**. Roszczenie dotyczy niezapłaconej części ostatniej płatności oraz wynagrodzenia za roboty dodatkowe na kontrakcie Bispelua. Inwestor przedstawił swoje roszczenia w kwocie 600 tys. NOK. Twierdząc, że roszczenia powinny zostać wzajemnie potrącone. Oczekujemy na działania ze strony sądu.
- 21 kwietnia 2023 r. spółka Unihouse SA złożyła pozew przeciwko Inwestorowi **MM9 Utbygging AS**. Roszczenie dotyczy braku zapłaty za roboty kontraktowe i dodatkowe w kwocie 1 120 tys. NOK w związku z realizacją kontraktu Marie Michelets. Oczekujemy na kolejne działania ze strony sądu.

Sprawy przeciwko Unihouse SA

- Spółka Unihouse SA skierowała list z żądaniem zapłaty kwoty 481 tys. NOK do **podwykonawcy Patryk Tomrer** w związku z poniesionymi kosztami za opóźnienia w robotach podwykonawczych na kontrakcie Nardobakken. Podwykonawca złożył przeciwko spółce Unihouse S.A pozew do Sądu o zapłatę 729 tys. NOK. 21 grudnia 2022 r. strony zawarły ugodę, w której Unihouse SA zgodził się zapłacić firmie Tomrer 400 tys. NOK. Ugoda została wykonana i sprawę można uznać za zakończoną.

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

- Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie zostało wszczęte postępowanie z powództwa **nabywcy lokalu mieszkalnego** dotyczący inwestycji Projekt Point House. 18 maja 2017 r. Powód wniósł przeciwko Spółce pozew o zapłatę 40 tys. zł. 25 maja 2017 r. Spółka wystąpiła odpowiedź na pozew, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości. 4 października 2022 r. Spółka otrzymała wyrok Sądu I instancji, w którym Sąd uznał powództwo za zasadne i zasądził na rzecz powoda kwotę 40 tys. zł wraz z odsetkami. 13 grudnia 2022 r. Spółka wniosła apelację od wyroku Sądu I instancji. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

Sprawa przeciwko Osiedle IDEA Sp. z o. o.

- W dniu 16 grudnia 2021 r. Spółka otrzymała pozew od nabywcy lokalu o zapłatę kwoty 100 tys. zł tytułem zwrotu kosztów usunięcia wady na inwestycji Osiedle Idea Ogrody Radom. W sprawie zostali przesłuchani świadkowie i Sąd zobowiązał strony do przedstawienia też dowodowych dla biegłego z zakresu budownictwa i odroczył rozprawę bez terminu. Oczekujemy na wydanie opinii przez biegłego.

Sprawa przeciwko Szczęśliwicka Sp. z o. o.

- W dniu 16 marca 2022 r. spółki Szczęśliwicka Sp. z o. o. otrzymała pozew o zapłatę 1 460 tys. zł. Postępowanie zostało wszczęte z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej** tytułem roszczeń za wady budynków na inwestycji Osiedle 360. 5 kwietnia 2022 r. Spółka przesała do Sądu odpowiedź na pozew. 31 sierpnia 2022 r. Spółka otrzymała replikę od strony powodowej na złożoną przez Spółkę odpowiedź na pozew. Oczekujemy na kolejne działania w sprawie.

6.36.2. Gwarancje

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
UDZIELONE GWARANCJE	875 712 358,30	579 301 707,68
Na rzecz jednostek powiązanych	47 179 340,87	30 973 617,91
Na rzecz pozostałych jednostek	828 533 017,43	548 328 089,77
OTRZYMANE GWARANCJE	158 566 651,31	176 100 021,99
Od pozostałych jednostek	158 566 651,31	176 100 021,99

W 2022 r. udzielono gwarancji na kwotę 354 507 051,66 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 51 958 570,16 zł.

6.37. Wpływ epidemii koronawirusa COVID 19 oraz sytuacji wojennej na działalność GRUPY UNIBEP

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 łańcuchami 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 wpływ na perspektywy i kierunki rozwoju mają działania wojenne na terytorium Ukrainy.

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

Zdarzeniem mającym wpływ na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz przyszłe wyniki finansowe jest konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku na Ukrainie i jego konsekwencje, jak i podejmowane przez społeczność 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 SA konflikt zbrojny nie powoduje konieczności dokonania odpisów aktualizujących.

Na dzień publikacji niniejszego raportu intencją Grupy nie jest wycofanie się z rynku ukraińskiego. Grupa 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 Grupy 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. Grupa nie identyfikuje istotnych zagrożeń z tego obszaru. Wykonawcy realizują fronty robót bez istotnych przestoju, 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.

Grupa Unibep 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.

6.38. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zmiany w strukturze Grupy

1. W dniu 2 stycznia 2023 r. KRS zarejestrował połączenia spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. ze spółkami: Osiedle Marywilska Sp. z o.o., Osiedle Idea Sp. z o.o., „Mickiewicza Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k., Zielony Sołacz Tarasy MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Monday Kosmonautów MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
2. W dniu 23.03.2023 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego spółki Unihouse SA. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał podstawowy spółki wynosi 2 830 000,00 zł.
3. 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 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.
- W dniu 28 lutego 2023 r. Unihouse SA przedłużył z BGK umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 20 mln zł. Umowa została przedłużona do 29 lutego 2024 r.
- W dniu 5 kwietnia 2023 r. Unidevelopment SA wyemitował 23.500 sztuk obligacji serii A o łącznej wartości 23,5 mln zł. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od dnia emisji.

Informacje w pozostałym zakresie istotnych zdarzeń po dniu bilansowym są zawarte w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep za rok 2022 – pkt 6.5..

6.39. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Pracownicy umysłowi	1 023	967
Pracownicy fizyczni	526	621
Razem	1 549	1 588

6.40. Informacje dotyczące umów z firmami audytorskimi

Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej 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 przeglądu i badania sprawozdań finansowych na lata 2022 – 2024. Wybór firmy audytorskiej został dokonany na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu. Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej spełniała obowiązujące warunki. Rekomendacja została sporządzana zgodnie z „Polityką w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych UNIBEP SA oraz Grupy Kapitałowej UNIBEP”.

Jednostka Dominująca zawarła w dniu 28.07.2022 roku umowę na przegląd i badanie sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego, która określa coroczne wynagrodzenie w wysokości 379 tys. zł rocznie plus koszty dodatkowe.

Łączne wynagrodzenie Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna za badanie sprawozdań pozostałych spółek Grupy za 2022 rok wynosi 393,3 tys. zł plus koszty dodatkowe.

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

W dniu 21.05.2021 roku Unihouse SA zawarł z Deloitte AS Dronning Eufemias gate 14, NO-0103 Oslo umowę na badanie zgodnie ze standardami norweskimi sprawozdania finansowego działalności Unihouse SA na rynku norweskim.

Firmy audytorskie nie świadczyły w 2022 roku innych usług na rzecz Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej.

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

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

7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 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 JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołbiewski

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



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