

2023



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA ROK 2023**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 18 KWIECZNIA 2024 ROKU



## Spis treści

<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....</b>	<b>5</b>
<b>SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....</b>	<b>7</b>
<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>	<b>7</b>
<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....</b>	<b>8</b>
<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>	<b>9</b>
1. <i>Informacje ogólne</i> .....	10
1.1. <i>Informacje o Grupie i jej działalności</i> .....	10
1.2. <i>Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego</i> .....	11
1.3. <i>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego</i> .....	17
1.4. <i>Zmiany standardów lub interpretacji</i> .....	18
2. <i>Informacje o Grupie Kapitałowej</i> .....	20
3. <i>Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji</i> .....	25
3.1. <i>Zasady rachunkowości</i> .....	25
<i>Środki trwałe</i> .....	25
<i>Wartości niematerialne</i> .....	26
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i> .....	27
<i>Leasing</i> .....	28
<i>Zapasy</i> .....	30
<i>Koszty finansowania zewnętrznego</i> .....	30
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i> .....	31
<i>Należność z tytułu dostaw i usług oraz inne należności</i> .....	31
<i>Aktywa i zobowiązania kontraktowe</i> .....	31
<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</i> .....	32
<i>Zobowiązania i należności warunkowe</i> .....	32
<i>Transakcje i salda w walucie obcej</i> .....	33
<i>Kapitały własne</i> .....	33
<i>Kredyty, pożyczki, pozostałe zobowiązania finansowe</i> .....	34
<i>Rezerwy</i> .....	34
<i>Świadczenia pracownicze</i> .....	36
<i>Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)</i> .....	37
<i>Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności</i> .....	38
<i>Przychody z umów z klientami</i> .....	38
<i>Koszty operacyjne</i> .....	40
<i>Pozostałe przychody, koszty operacyjne</i> .....	40
<i>Przychody i koszty finansowe oraz oczekiwane straty kredytowe</i> .....	41
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i> .....	42
<i>Instrumenty finansowe</i> .....	42
<i>Rachunkowość zabezpieczeń</i> .....	45
<i>Subiektywne oceny zarządu oraz niepewność</i> .....	46
3.2. <i>Zasady konsolidacji</i> .....	49
3.3. <i>Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych</i> .....	51
3.4. <i>Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR</i> .....	51
3.4.1. <i>Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR</i> .....	51
3.4.2. <i>Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w przeliczeniu na EUR</i> .....	52
3.4.3. <i>Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR</i> .....	53
4. <i>Zarządzanie ryzykiem finansowym</i> .....	54
5. <i>Instrumenty finansowe</i> .....	61

6.	<i>Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego</i> .....	65
6.1.	Środki trwałe .....	65
6.2.	Wartości niematerialne .....	69
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne .....	73
6.4.	Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności .....	74
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	75
6.6.	Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe .....	77
6.7.	Zapasy .....	78
6.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	79
6.9.	Pożyczki udzielone .....	79
6.10.	Kapitały .....	80
6.11.	Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych .....	84
6.12.	Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe .....	84
6.13.	Leasing .....	88
6.14.	Rezerwy .....	88
6.15.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	92
6.16.	Bieżący i odroczony podatek dochodowy .....	93
6.17.	Aktywa i zobowiązania kontraktowe .....	97
6.18.	Kaucje z tytułu umów z klientami .....	98
6.19.	Informacje dotyczące segmentów operacyjnych .....	99
6.20.	Przychody z umów z klientami .....	102
6.21.	Koszty według rodzajów .....	103
6.22.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne .....	103
6.23.	Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe .....	104
6.24.	Zysk (strata) na jedną akcję .....	105
6.25.	Działalność zaniechana .....	105
6.26.	Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	106
6.27.	Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli .....	107
6.28.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	108
6.29.	Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej .....	108
6.30.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	109
6.31.	Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA .....	110
6.32.	Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych .....	111
6.33.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej .....	112
6.34.	Umowy zawarte między Jednostką Dominującą UNIBEP SA a osobami zarządzającymi .....	112
6.35.	Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje .....	115
6.35.1.	Aktywa i zobowiązania warunkowe .....	115
6.35.2.	Gwarancje .....	126
6.36.	Wpływ sytuacji wojennej na działalność GRUPY UNIBEP .....	126
6.37.	Zdarzenia po dniu bilansowym .....	127
6.38.	Struktura zatrudnienia .....	129
6.39.	Informacje dotyczące umów z firmami audytorskimi .....	130
7.	<i>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego</i> .....	131

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>AKTYWA</b>			
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>			
Środki trwałe	6.1	146 814 996,53	152 303 721,45
Wartości niematerialne	6.2	24 631 063,22	23 904 151,66
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	63 784 310,93	63 586 646,26
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.5	12 467 627,64	8 162 014,38
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	6 885 289,18	14 837 228,65
Pożyczki udzielone	6.9	-	79 231 122,13
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	4 098 447,61	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe		3 751 818,46	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	88 381 078,00	59 063 285,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>350 814 631,57</b>	<b>401 088 169,53</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>			
Zapasy	6.7	457 932 180,10	543 540 093,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.5	378 929 269,58	384 515 367,72
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	14 109 242,28	22 299 993,58
Aktywa kontraktowe	6.17	186 762 071,49	301 259 451,67
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 688 437,68	12 938 587,53
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	5 912 703,60	1 382 787,29
Pożyczki udzielone	6.9	96 108 774,17	8 230 065,60
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	311 059 614,93	137 948 189,73
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>		<b>1 456 502 293,83</b>	<b>1 412 114 536,78</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>1 456 502 293,83</b>	<b>1 412 114 536,78</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 807 316 925,40</b>	<b>1 813 202 706,31</b>

	Nota	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	6.10	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 803 761,02	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	10 269 281,60	4 443 991,80
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	57 325 084,29	230 298 029,47
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>136 905 190,31</b>	<b>302 142 845,69</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		76 221 072,21	81 811 387,99
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>213 126 262,52</b>	<b>383 954 233,68</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.15	8 147 808,70	12 179 096,95
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	214 744 634,58	126 478 695,93
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	40 180 669,55	43 249 484,26
Rezerwy długoterminowe	6.14	85 819 458,29	64 439 833,22
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	54 479 614,37	46 714 420,39
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	6 906 238,00	4 915 598,00
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>410 278 423,49</b>	<b>297 977 128,75</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	416 708 917,00	415 310 568,21
Zobowiązania kontraktowe	6.17	359 148 964,02	322 985 243,51
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	68 309 692,66	66 018 434,08
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	43 071 159,31	39 720 828,40
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	29 662 286,48	31 342 383,41
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	-	2 213 169,32
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 341 842,66	9 268 837,31
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	264 669 377,26	244 411 879,64
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>1 183 912 239,39</b>	<b>1 131 271 343,88</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>1 183 912 239,39</b>	<b>1 131 271 343,88</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 594 190 662,88</b>	<b>1 429 248 472,63</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 807 316 925,40</b>	<b>1 813 202 706,31</b>

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Działalność operacyjna</b>			
Przychody z umów z klientami	6.20	2 429 768 162,86	2 258 312 070,33
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		2 467 591 273,87	2 110 057 045,87
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>-37 823 111,01</b>	<b>148 255 024,46</b>
Koszty sprzedaży	6.21	15 508 956,97	20 609 310,22
Koszty zarządu	6.21	71 314 932,22	58 287 546,99
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	11 108 138,61	8 478 029,74
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	24 270 488,59	14 085 197,88
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>-137 809 350,18</b>	<b>63 750 999,11</b>
Przychody finansowe	6.23	20 032 192,69	12 222 011,95
Koszty finansowe	6.23	45 027 467,84	23 323 594,66
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	14 419 633,54	11 248 512,25
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	6.4	-63 421,18	500 557,62
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>-177 287 680,05</b>	<b>41 901 461,77</b>
Podatek dochodowy	6.16	-20 801 958,57	10 040 155,02
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>-156 485 721,48</b>	<b>31 861 306,75</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>-156 485 721,48</b>	<b>31 861 306,75</b>
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		-165 895 405,70	7 444 028,82
udziałom niesprawnym kontroli		9 409 684,22	24 417 277,93

### Zysk na akcję

#### Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej -5,11 0,23

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

**Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą -5,11 0,23**

#### Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej -5,11 0,23

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

**Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą -5,11 0,23**

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-156 485 721,48</b>	<b>31 861 306,75</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>7 983 222,80</b>	<b>4 584 620,49</b>
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	7 983 222,80	4 584 620,49
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:</b>	<b>-1 232 864,00</b>	<b>2 420 803,21</b>
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-1 232 864,00	1 122 265,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-	1 298 538,21
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>6 750 358,80</b>	<b>7 005 423,70</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	1 516 813,00	871 077,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-234 244,00	459 952,00
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>5 467 789,80</b>	<b>5 674 394,70</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-151 017 931,68</b>	<b>37 535 701,45</b>
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	-160 427 615,90	13 118 423,52
udziałom niesprawnym kontroli	9 409 684,22	24 417 277,93

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 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
<b>Stan na 31 GRUDZIEŃ 2022 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>4 443 991,80</b>	<b>63 893 761,02</b>	<b>230 298 029,47</b>	<b>302 142 845,69</b>	<b>81 811 387,99</b>	<b>383 954 233,68</b>
Korekta błędów	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stan na 01 STYCZEŃ 2023 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>4 443 991,80</b>	<b>63 893 761,02</b>	<b>230 298 029,47</b>	<b>302 142 845,69</b>	<b>81 811 387,99</b>	<b>383 954 233,68</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-7 077 539,48	-7 077 539,48	-15 000 000,00	-22 077 539,48
Zwrot wkładów	-	-	-	-	-	-	-
Objęcie kontroli	-	-	-	-	-	-	-
Program motywacyjny	-	357 500,00	1 910 000,00	-	2 267 500,00	-	2 267 500,00
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-165 895 405,70	-165 895 405,70	9 409 684,22	-156 485 721,48
Inne skumulowane całkowite dochody	-	5 467 789,80	-	-	5 467 789,80	-	5 467 789,80
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>5 467 789,80</b>	<b>-</b>	<b>-165 895 405,70</b>	<b>-160 427 615,90</b>	<b>9 409 684,22</b>	<b>-151 017 931,68</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>5 825 289,80</b>	<b>1 910 000,00</b>	<b>-172 972 945,18</b>	<b>-165 237 655,38</b>	<b>-5 590 315,78</b>	<b>-170 827 971,16</b>
<b>Stan na 31 GRUDZIEŃ 2023 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>10 269 281,60</b>	<b>65 803 761,02</b>	<b>57 325 084,29</b>	<b>136 905 190,31</b>	<b>76 221 072,21</b>	<b>213 126 262,52</b>

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

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



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) brutto	-177 287 680,05	41 901 461,77
Korekty razem:	341 814 457,95	-23 274 490,63
Amortyzacja:	28 400 372,08	25 582 215,69
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-831 784,47	163 839,69
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	21 425 895,35	5 470 062,51
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 900 225,78	-1 714 611,06
Zmiana stanu rezerw	40 404 258,69	66 857 185,95
Zmiana stanu zapasów	84 728 237,46	-56 323 359,54
Zmiana stanu należności	133 384 315,70	-200 049 274,78
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	41 630 581,77	137 254 570,59
Inne korekty	572 807,15	-515 119,68
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>164 526 777,90</b>	<b>18 626 971,14</b>
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-7 430 376,00	-22 851 246,03
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>157 096 401,90</b>	<b>-4 224 274,89</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-6 553 353,66	-70 726 628,68
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 515 647,28	7 360 004,83
Odsetki otrzymane	12 019 326,53	5 936 196,51
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	120 000,00	-
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-8 553 023,25	-17 880 411,65
Środki pieniężne z objęcia kontroli	-	23 868 574,14
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	5 298 603,57	-5 829 497,70
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>3 847 200,47</b>	<b>-57 271 762,55</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	367 953 513,49	176 342 456,98
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/program motywacyjny	1 975 000,00	1 800 000,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-278 630 982,46	-168 987 719,09
Nabycie akcji (udziałów) własnych/zwrot wkładów	-	-14 938 248,25
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-19 500 457,36	-15 040 983,31
Zapłacone odsetki	-33 045 909,89	-21 868 658,53
Wyłączone dywidendy	-22 680 566,20	-29 357 500,37
Inne wpływy(wypływy) środków pieniężnych	-3 751 818,46	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>12 318 779,12</b>	<b>-72 050 652,57</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>173 262 381,49</b>	<b>-133 546 690,01</b>
Różnice kursowe	-150 956,29	34 092,90
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>173 111 425,20</b>	<b>-133 512 597,11</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>137 948 189,73</b>	<b>271 460 786,84</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>311 059 614,93</b>	<b>137 948 189,73</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	100 189 345,76	40 176 709,34

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 31.12.2023 r. w skład Grupy Unibep wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment SA, UNEX Costruction Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unihouse SA, Seljedalen AS, Lovsetvegen 4 AS, MP Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o., Nowa Idea Sp. z o.o. (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., Bukowska 18 Sp. z o.o. (d. Bukowska 18 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.), 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., UNI15 Sp. z o.o., UNI16 Sp. z o.o., UNI17 Sp. z o.o., UNI18 Sp. z o.o., UNI19 Sp. z o.o., UNI20 Sp. z o.o., UNI21 Sp. z o.o., UNI22 Sp. z o.o., UNI23 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.

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 SA 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: ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski, 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 2023 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2022, 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 2023 roku. W 2023 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 2023 roku.

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 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zatem nie zawiera żadnych korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i klasyfikacji aktywów i pasywów, które byłyby konieczne w przypadku, gdyby założenie kontynuacji działalności Jednostki Dominującej i/lub całej Grupy Kapitałowej okazało się nieuzasadnione.

W 2023 roku Jednostka Dominująca Grupy Kapitałowej odnotowała stratę netto w wysokości 164 309 tys. zł, a wartość kapitałów własnych na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 45 726 tys. zł, zaś Grupa Kapitałowa odnotowała stratę netto w wysokości 156 486 tys. zł, a wartość kapitałów własnych na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 213 126 tys. zł.

Wykazywane w 2023 roku wyniki finansowe wskazują na występowanie istotnej niepewności co do kontynuacji działalności Jednostki Dominującej i jej Grupy Kapitałowej. Zarząd Jednostki Dominującej pragnie przy tym wskazać, że wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie znajduje przesłanek, aby to ryzyko kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej jako całość lub podmiotów zależnych wchodzących w jej skład miało się zmaterializować, niemniej niezależnie od powyższych twierdzeń Zarząd pragnie wskazać na działania, które podjął już w pierwszych miesiącach 2024 roku lub zamierza podjąć w najbliższych okresach dla umocnienia pozycji finansowej Jednostki Dominującej, oraz całej Grupy Kapitałowej w okresie min. 12 miesięcy licząc od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, o czym mowa poniżej.

## Sytuacja ekonomiczna oraz pozycja finansowa Jednostki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej

W rezultacie negatywnych wyników finansowych wskazanych powyżej jeden z bankowych wskaźników finansowych tzw. covenantów według stanu na 31 grudnia 2023 roku został złamany. Prezentuje to poniższa tabela:

Definicja wskaźnika	Dopuszczalna wielkość wskaźnika	Wartość wskaźnika na 31 grudnia 2023r.	Czy załamany
Wskaźnik zadłużenie netto/ EBITDA	max. 3,0	0,14	Tak (ze względu na ujemny EBITDA)
Wskaźnik zadłużenia netto/ Kapitały własne	max 1,0	-0,07	Nie

W toku działań wyjaśniających poczynionych w pierwszych trzech miesiącach 2024 roku wobec instytucji bankowych, ubezpieczeniowych lub innych interesariuszy uczestniczących w finansowaniu działalności Jednostki Dominującej i jej Grupy Kapitałowej Zarząd, z jednej strony, czynił stosowne wyjaśnienia powstałej sytuacji, z drugiej zaś strony rysował plany i działania optymalizujące pozycje bilansowe, na które wskazano w dalszej części noty co pozwoliło uzyskać zwolnienia w zakresie wskazanych wyżej covenantów wg stanu na 31 grudnia 2023 roku. Skutkowało to zachowaniem, wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, status quo wszelkich linii kredytowych i gwarancyjnych niezbędnych dla finansowania działalności Jednostki Dominującej i jej Grupy Kapitałowej.

### Wyjaśnienie sytuacji ekonomicznej w roku 2023

Działalność Grupy Kapitałowej za cały 2023 rok pozwoliła osiągnąć przychody z podstawowej działalności na poziomie 2 429 768 tys. zł i zwiększyć je względem analogicznego okresu roku ubiegłego o ok. 8%. Wzrost obrotów w największym stopniu dotyczył segmentu budowlanego (ponad +8%), głównie w wyniku większej sprzedaży w sektorach: energetyczno-przemysłowym (+65%) oraz budownictwa kubaturowego (+9%) przy jednoczesnym spadku przychodów odnotowanych w sektorze infrastruktury (-29%) oraz w działalności deweloperskiej (-5%).

W analizowanym okresie 2023 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła stratę operacyjną w wysokości -137 809 tys. zł i w porównaniu z rokiem ubiegłym, w którym odnotowano zysk operacyjny w wysokości 63 751 tys. zł stanowi to negatywne odchylenie o -201 560 tys. zł.

Na wyżej wymienioną sytuację wpływ miały czynniki o charakterze zarówno wewnętrznym, jak i zewnętrznym. Niewątpliwie w największym stopniu do zaistniałej sytuacji przyczyniło się skumulowanie materializacji ryzyk operacyjnych, które w sposób naturalny towarzyszą codziennej aktywności biznesowej firm działających w segmencie generalnego wykonawstwa. Prezentowane wyniki 2023 roku z jednej strony uwzględniają szacunki wyższych kosztów produkcji budowlanej na wielu realizowanych kontraktach, z drugiej zaś strony na tych z nich, na których terminy realizacyjne zbliżają się do końca, wyceny kontraktów uwzględniają ostateczne poziomy zrealizowanych przychodów. Ponadto, w wycenach kontraktów, których terminowość realizacji jest zagrożona, zostały uwzględnione negatywne dla ich wyniku operacyjnego skutki ekonomiczne. Wspominając to zagadnienie Zarząd pragnie wskazać, że prezentowane wyniki finansowe tak dla Jednostki Dominującej jak również dla Grupy Kapitałowej zostały obciążone koniecznymi rezerwami między innymi na dwóch kontraktach pochodzących z segmentu energetyczno – przemysłowego, które w wyniku zaistniałych okoliczności i trudności organizacyjnych i gospodarczych oraz wobec braku stosownych klauzul rewaloryzacyjnych, jak również wobec rzeczywistych kar naliczonych przez zamawiającego za złamanie ustalonych harmonogramów realizacyjnych, negatywnie obniżyły wynik finansowy netto z analizowanym 2023 roku o łączną kwotę ponad 40 mln zł.

Negatywny wpływ na uzyskane wyniki miały globalne zjawiska o charakterze inflacyjnym. Warto wskazać jednakże, że trudna sytuacja makroekonomiczna w Polsce i na świecie dotknęła również wielu inwestorów (m. in. poprzez wyższe koszty finansowania inwestycji). Przekładała się ona cały czas na ograniczenie skłonności zamawiających do renegocjacji warunków umownych na kontraktach budowlanych w zakresach, które pozwalałyby w sposób satysfakcjonujący pokryć powstałą lukę rentowności. Dotyczy to w szczególności kontraktów prywatnych.

Z punktu widzenia wyników operacyjnych rok 2023 minął pod wpływem zjawisk o charakterze inflacyjnym, które w bardzo negatywnie wpłynęły na zdolność Grupy Kapitałowej do utrzymania poziomów rentowności notowanych w analogicznym okresie 2022 roku. Należną do nich w szczególności:

- bezprecedensowy wzrost cen niektórych grup materiałów, w tym dalej rosnące w 2023 roku ceny niektórych materiałów budowlanych takich jak cement i wapno (ok 44%), materiały izolacyjne (+22%) lub chemia budowlana (+16%),
- permanentny niedobór pracowników fizycznych oraz niektórych grup pracowników wykwalifikowanych widoczny już w 2022 roku, a związany z odpływem pracowników z Ukrainy,
- rosnące koszty pracy w związku z podwyżkami płacy minimalnej, zmienione w 2023 roku przez rząd RP dwukrotnie (łącznie o prawie 20%), co powodowało ponadprzeciętne wzrosty kosztów robocizny.

W ciągu 2023 roku Zarząd Grupy Kapitałowej podejmował aktywne działania związane z próbą zmian warunków kontraktowych podpinanych zadań z zakresu generalnego wykonawstwa. Ich intensywność była duża szczególnie w II półroczu 2023 roku, jednakże ostatecznie nie przyniosły one oczekiwanych rezultatów. W bardzo wielu przypadkach natrafiono bowiem na usztywnioną postawę negocjacyjną ze strony zamawiających, związaną często z brakiem dostępu przez nich do dodatkowych źródeł finansowania.

W grupie kontraktów prywatnych, wyżej wymienione zjawiska w sposób bezpośredni przyczyniły się do spadku rentowności operacyjnej Grupy Kapitałowej w 2023 roku. Dotyczy to szczególnie sektora budownictwa kubaturowego, w którym umowy budowlane nie posiadają stosownych klauzul waloryzacyjnych, a uzyskanie rekompensaty czy aneksów zwiększających wartość kontraktów jest możliwe jedynie w oparciu o stosowne porozumienia pomiędzy stronami. Ponadto na rynku krajowym w ciągu 2023 roku zarysowała się negatywna tendencja w zakresie podaży nowych ofert w budownictwie mieszkaniowym skutkująca wzmoczoną konkurencją ze strony generalnych wykonawców, czego efektem były spadające marże ofertowe. Wobec zjawisk inflacyjnych wskazanych powyżej wpłynęło to na obniżenie rentowności prowadzonych przez Grupę Kapitałową kontraktów z tej części portfela zamówień.

Z kolei, na drogowych kontraktach publicznych pod wpływem wielu apeli wystosowanych przez PZPB strona rządowa wprowadziła urealnienie limitu waloryzacyjnego z 10% do 15%, ale ostatecznie zmiana ta dotyczyła tylko kontraktów podpisanych przed wybuchem wojny na Ukrainie. Dla Grupy Kapitałowej ten dodatkowy element bardzo często pozostaje nieosiągalny, a indeksacja ograniczona jest jedynie do wcześniejszego limitu 10%, co nie pozwalało na pełne zrównoważenie budżetów realizowanych kontraktów, które w sposób najistotniejszy zostały dotknięte rosnącymi kosztami materiałów budowlanych i robocizny.

Wyniki Grupy Kapitałowej uwzględniają również koszty zmniejszenia zatrudnienia w związku z dostosowaniem jego poziomu do bieżących warunków ekonomicznych i rynkowych w fabryce domów modułowych Unihouse SA oraz niższe od założeń efekty wynikowe z kontraktacji projektów budowlanych pozyskanych w roku 2023.

Oprócz czynników operacyjnych wskazanych powyżej wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w 2023 roku miał również wynik na działalności finansowej (pogorszenie o 17 065 tys. zł r/r), głównie za sprawą wyższych kosztów odsetkowych oraz wyceny aktywów finansowych takich jak odpisy aktualizujące należności.

W rezultacie wyżej wymienionych czynników o charakterze jednorazowym szacowany zysk netto Grupy Kapitałowej ukształtował się na poziomie o 188 347 tys. zł niższym niż przed rokiem.

Na koniec 2023 stan środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej wynosił 311 060 tys. zł, wobec 137 948 tys. zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Pozycja ta w naturalny sposób neutralizuje zadłużenie finansowe sięgające 328 mln zł wg stanu na 31 grudnia 2023 roku (wobec 241 mln zł w 2022 roku), w rezultacie czego dług finansowy netto wyniósł w analizowanym okresie jedynie ok 17 mln zł, wobec 103 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Tabela poniżej przedstawia wartość zobowiązań finansowych Grupy Kapitałowej z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu oraz innych zobowiązań finansowych wraz ze wskazaniem salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku.

dane w tys. zł.	2023	2022	różnica	zmian %
<b>Część długoterminowa</b>				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	214 745	126 479	88 266	69,8
Zobowiązania leasingowe	40 181	43 249	-3 068	-7,1
<b>Razem</b>	<b>254 926</b>	<b>169 728</b>	<b>85 198</b>	<b>50,2</b>
<b>Część krótkoterminowa</b>				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	43 071	39 721	3 350	8,4
Zobowiązania leasingowe	29 662	31 342	-1 680	-5,4
<b>Razem</b>	<b>72 733</b>	<b>71 063</b>	<b>1 670</b>	<b>2,4</b>
<b>Wartości łączne</b>				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	257 816	166 200	91 616	55,1
Zobowiązania leasingowe	69 843	74 591	-4 748	-6,4
<b>Razem (A)</b>	<b>327 659</b>	<b>240 791</b>	<b>86 868</b>	<b>36,1</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (B)</b>	<b>311 060</b>	<b>137 948</b>	<b>173 112</b>	<b>125,5</b>
<b>Dług finansowy netto (A-B)</b>	<b>16 599</b>	<b>102 843</b>	<b>-86 244</b>	<b>b.d.</b>

Jak wskazano w tabeli powyżej, w 2023 roku nastąpił wzrost salda łącznego długu finansowego o 86 868 tys. zł r/r (tj. o ok 36%). Jednakże w tym samym czasie saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosło o 173 112 tys. zł r/r (tj. o ok 125,5%), powodując sytuację, w której dług netto (całkowity dług finansowy pomniejszony o saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) uległ zmniejszeniu o 86 244 tys. zł w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. W rezultacie jego poziom na wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku jest relatywnie neutralny, wynosi bowiem 16,6 mln zł.

Zarząd Grupy Kapitałowej jest w pełni świadomy zagrożeń o charakterze płynnościowym, które stoją przez całą Grupą Kapitałową, a w szczególności przed Jednostką Dominującą w kolejnych okresach. Stąd też już w pierwszych miesiącach bieżącego roku poczyniono i uzgodniono szereg działań wskazanych poniżej, które z znakomitym sposobem przyczyniają do utrzymania optymalnego poziomu finansowania zewnętrznego, ale również gwarantują zachowanie bezpieczeństwa płynności finansowej tak dla Grupy Kapitałowej jak również dla spółek wchodzących w jej skład.

#### **Wydłużenie umów kredytowych dot. kredytów obrotowych, kredytów w rachunkach bieżących lub linii gwarancyjnych oraz zwolnienie dot. obliczeń wskaźników finansowych (tzw. kowenantów)**

Jak wskazano powyżej począwszy od początku bieżącego 2024 roku Zarząd Jednostki Dominującej podejmował szereg czynności wyjaśniających wobec instytucji finansowych, co ostatecznie pozwoliło na stosowne aneksowanie terminu zapadalności kończących się w tym okresie linii finansowania o charakterze obrotowym lub linii finansowania w rachunkach bieżących oraz linii gwarancyjnych, o czym mowa w punkcie 6.37 niniejszego sprawozdania *Zdarzenia po dniu bilansowym*.

Wobec powyższych działań wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Jednostka Dominująca posiada linie kredytowe w postaci kredytów obrotowych oraz kredytów w rachunku bieżącym w łącznej wysokości 133,9 mln zł. W opinii Zarządu jest to wartość pozwalająca na płynne finansowanie działalności operacyjnej Jednostki Dominującej jak również podmiotów od niej zależnych, które Jednostka Dominująca finansuje na zasadzie finansowania wewnątrzgrupowego.

Wysokość dostępnych linii gwarancyjnych niezbędnych do finansowania potrzeb Jednostki Dominującej w zakresie gwarancji dobrego wykonania, gwarancji usunięcia wad i usterek oraz gwarancji zwrotu zaliczki wynosi 1.318,4 mln zł. W ocenie Zarządu jest to poziom wystarczający do finansowania potrzeb gwarancyjnych Jednostki Dominującej w okresie min do 12 miesięcy licząc od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Wyżej wskazane działania wyjaśniające, zarówno wobec instytucji finansowych jak również wobec obligatariuszy, pozwoliły utrzymać dostępność posiadanych linii kredytowych, co jest istotne z punktu widzenia danych ujętych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej wg stanu na 31 grudnia 2023 roku.

Ponadto w większości umów kredytowych oraz w Warunkach Emisji Obligacji zapisano zawieszenie monitorowania jednego ze wskaźników tj. EBITDA / Dług netto liczonego dla skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej. Pierwszy monitoring tego wskaźnika odbędzie się na podstawie skonsolidowanych danych finansowych za 2024 rok.

Drugi ze wskaźników, tj. Dług netto / Kapitałów własnych liczony dla skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej dzień 31 grudnia 2023 roku nie został złamany i według szacunków Zarządu nie będzie złamany w poszczególnych kwartałach 2024r..

Niezależnie od powyższego Zarząd jest przekonany że działania reorganizacyjne, o których mowa poniżej, prowadzone w Grupie Kapitałowej pozwolą na utrzymanie dyscypliny finansowej w zakresie wskazanych wskaźników finansowych w okresie min 12 miesięcy licząc od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

### **Optymalizacja działalności Jednostki Dominującej w segmentach jej funkcjonowania oraz poszczególnych jednostek zależnych.**

Celem nadrzędnym działań optymalizacyjnych całej Grupy Kapitałowej jest kontynuacja działalności i utrzymanie stabilnej pozycji finansowej. Główne elementy tych działań to:

- dalszy wzrost kontraktacji w obszarze **infrastrukturalnym** Jednostki Dominującej, który w kolejnych latach, zgodnie z przewidywaniami analityków, będzie charakteryzował się stabilnymi mocną dynamiką w ślad za realizacją projektów finansowanych z funduszy unijnych (funduszy spójnościowych) jak i z KPO.

Wg stanu na 31 grudnia 2023 roku portfel zamówień Jednostki Dominującej w tym segmencie działalności wyniósł ok. 1,3 mld zł, a w 2024 roku zgodnie z planowanymi działaniami będzie podlegał dalszemu konsekwentnemu wzrostowi. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Jednostka Dominująca posiada w tym segmencie zakontraktowane już w okresie od 1 stycznia 2024 roku do dnia publikacji kontrakty na kwotę 398 mln zł, z którego w 2024 roku zrealizuje przychód o wartości ok. 48 mln zł, zaś łączny przychód spodziewany w 2024 roku z kontraktów podpisanych w segmencie infrastrukturalnym według stanu na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego wynosi ok. 671 mln zł.

- selektywne podejście do kontraktacji z obszarze **kubaturowym** Jednostki Dominującej, dla pozyskania większych i bardziej zaawansowanych technologicznie kontraktów w ramach swoich referencji.

Segment kubaturowy, wobec notowanego spowolnienia, charakteryzuje się bardzo mocną konkurencją, szczególnie ze strony małych podmiotów generalnego wykonawstwa, które nie są podmiotami publicznymi i w rezultacie nie muszą posiadać tak zbudowanych struktur organizacyjnych jak podmioty notowane na rynku regulowanym. Wobec tych faktów podmiotom takim jak Jednostka Dominująca bardzo trudno jest konkurować, a jedynym atrybutem pozostaje walka cenowa, która przyczynia się do ciągłego pogarszania wskaźnika rentowności operacyjnej.

Selektywność w podejściu do kontraktacji na tym segmencie działalności polegać będzie na poszukiwaniu takich kontraktów, które wymagają stosownego zaplecza technologicznego i finansowego, a wobec tego Jednostka Dominująca będzie mogła uzyskać większą przewagę konkurencyjną nad małymi podmiotami generalnego wykonawstwa.

Wg stanu na 31 grudnia 2023 roku portfel zamówień Jednostki Dominującej w tym segmencie działalności wyniósł ok. 1,6 mld zł, a w 2024 roku zgodnie z planowanymi działaniami będzie podlegał stosownemu ograniczeniu przy jednoczesnej poprawie aspektów dot. rentowności operacyjnej. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Jednostka Dominująca posiada w tym segmencie zakontraktowane już w okresie od 1 stycznia 2024 roku do dnia publikacji kontrakty na kwotę 101 mln zł, z którego w 2024 roku zrealizuje przychód o wartości ok. 2 mln zł, zaś łączny przychód spodziewany w 2024 roku z kontraktów podpisanych w segmencie kubaturowym według stanu na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego wynosi 968 mln zł.

- w ramach obszaru **przemysłowo – energetycznego**, skupienie się w szczególności na nowej kontraktacji w obszarze energetyki, która staje się istotną siłą napędową całego sektora przemysłowego w Polsce ze względu na ukierunkowany strumień funduszy pochodzący ze środków KPO.

W minionym roku segment **przemysłowo – energetyczny** był tą częścią działalności Jednostki Dominującej, która charakteryzowała się istotnymi stratami na poziomie operacyjnym. Skupiła się ona na działalności w obszarze przemysłowym, a głównie w obszarze kontraktów prywatnych prowadzonych na terenach przemysłowych, w ramach których zapisy umowne dot. zryczałtowanych i stałych wartości kontraktów nie dawały możliwości na chociaż częściowe odrobienie strat wynikających w bezprecedensowego wzrostu niektórych pozycji materiałowych, w tym z rosnących kosztów robocizny i kosztów podwykonawstwa.

Zarząd Jednostki Dominującej jest przekonany, że ukierunkowanie działalności biznesowej na segmencie energetycznym, na którym wiele kontraktów prowadzonych w oparciu o PZP, posiadać będzie stosowne klauzule rewaloryzacyjne, pozwalające uzyskać choćby niewielkiej elastyczności wobec faktów zmian cen kosztów inflacyjnych.

Wg stanu na 31 grudnia 2023 roku portfel zamówień Jednostki Dominującej w tym segmencie działalności wyniósł ok. 0,6 mld zł, a w 2024 roku zgodnie z planowanymi działaniami będzie podlegał powolnemu uzupełnieniu o nowe kontrakty pozyskane z obszaru energetyki. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Jednostka Dominująca posiada w tym segmencie zakontraktowane już w okresie od 1 stycznia 2024 roku do dnia publikacji kontrakty na kwotę 87 mln zł, z którego w 2024 roku zrealizuje przychód o wartości ok 61 mln zł, zaś łączny przychód spodziewany w 2024 roku z kontraktów podpisanych w segmencie przemysłowo – energetycznym według stanu na moment publikacji niniejszego sprawozdania finansowego wynosi 496 mln zł.

Optymalizacja działalności w segmencie modułowym i skupienie się na rynku polskim, w ramach przedsięwzięć typu SIM (tj. Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych), finansowanych z funduszy samorządowych, który działalność może zostać zdynamizowana po tegorocznych wyborach samorządowych w Polsce.

Niezalenie pod powyższego, Zarząd Jednostki Dominującej podjął decyzję o rozpoczęciu poszukiwań inwestora strategicznego dla spółki zależnej Grupy Kapitałowej działającej w segmencie modułowym tj. Unihouse SA, co pozwoliłoby na zdynamizowanie jego działalności nie tylko w Polsce ale również na arenie międzynarodowej. Obecnie zbierane są wstępne zapytania od podmiotów zewnętrznych, które zechcą wziąć udział w procesie ofertowym, a ostateczne wnioski znane będą w kolejnych okresach 2024 roku.

### **Działania dotyczące segmentu deweloperskiego w kontekście zarządzenia bankiem ziemi i dalszego rozwoju tego segmentu**

Celem nadrzędnym działań optymalizacyjnych w tym zakresie jest optymalizacja posiadanego banku ziemi, przy jednoczesnym zapewnieniu trwałej możliwości do zdynamizowania działalności biznesowej Grupy Kapitałowej Unidevelopment.

Posiadany bank ziemi z jednej strony daje trwałą zdolność do generowania wyjątkowych wyników operacyjnych w działalności deweloperskiej, ale z drugiej strony wymaga ciągłego dostępu do źródeł finansowania działalności inwestycyjnej, w tym do finansowania kolejnych zakupów gruntowych. Zarząd Grupy Kapitałowej zakłada dalszy mocny rozwój i realizację celów stojących przed segmentem deweloperskim w obliczu bardzo mocnego popytu rynkowego. Zważywszy jednak na odpowiedzialność wobec interesariuszy, a w tym instytucji bankowych, ubezpieczycieli, obligatariuszy i akcjonariuszy, Zarząd Jednostki Dominującej w porozumieniu z Radą Nadzorczą zainicjował szereg czynności, w tym przegląd opcji i scenariuszy, które pozwolą zredukować zadłużenie finansowe całej Grupy Kapitałowej m. in. poprzez pozyskanie kapitału ze sprzedaży niektórych składników majątku Grupy Kapitałowej Unidevelopment SA jak również przez rewizję wyceny godziwej niektórych projektów deweloperskich. Czynności te w opinii Zarządu przyniosą wymierne korzyści, a ich skutek będzie widoczny w wynikach w najbliższych okresach sprawozdawczych.



Jak wskazano w części dot. zdarzeń po dacie bilansowej, Zarządy wybranych spółek zależnych należących do Grupy Kapitałowej Unidevelopment SA w dn. 29 marca 2024 roku podjęły uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiąże się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej. Działania te stanowią pierwszy etap procesu optymalizacji struktury Grupy Kapitałowej Unidevelopment. Kolejne zaś dotyczyć będą:

- analizy pozostałego banku ziemi należącego do spółek zależnych Grupy Unidevelopment SA i podjęcie czynności faktycznych w celu upłynnienia tej jego części, która wskazuje pozyskanie adekwatnych korzyści ekonomicznych już w najbliższych okresach sprawozdawczych, oraz
- przeglądu scenariuszy rozwoju segmentu deweloperskiego, które uwzględniają różne warianty, a w tym między innymi wariant podjęcia współpracy z partnerami zewnętrznymi, przy czym odnosi się to zarówno do wspólnych przedsięwzięć projektowych, jak i możliwości kapitałowego zaangażowania partnera zewnętrznego w zdynamizowaniu działalności Grupy Kapitałowej Unidevelopment. Pozwoli to uruchomić kierunki ekspansji na nowe komplementarne segmenty mieszkaniowe lub umożliwić zdynamizowanie ekspansji terytorialnej na rynku polskim

#### **Umocnienie i usprawnienie procedur wewnętrznych oraz optymalizację struktury wewnętrznej Jednostki Dominującej**

Od początku 2024 roku w Jednostce Dominującej następuje wzmocnienie procesów kontroli w zakresie zarządzania ryzykiem operacyjnym oraz zarządzania pozycją gotówkową na realizowanych budowach.

Na szczególną uwagę zasługuje fakt utworzenia od początku 2024 roku zespołu ds. kontrolingu operacyjnego budów, którego główne zadania mają na celu wspieranie kierownictwa budów w procesie identyfikacji ryzyk operacyjnych na czynnych budowach, ich kwantyfikację oraz mitygację. Zespół ten obecnie buduje procesowe podejście w kwestii sprawozdawczości menedżerskiej, dzięki któremu w sposób zorganizowany i formalny będzie następować komunikacja wewnętrzna i szybkie adresowanie zidentyfikowanych zagrożeń, nie pozwalając na ich istotną materializację.

Odrębnym elementem działań w tym zakresie jest też intensyfikacja prac nad poszukiwaniem adekwatnych rozwiązań informatycznych wspierających ten proces zarządzania budowlami. Obecnie zespół IT skupia swoje zadania na testowaniu nowych rozwiązań i aplikacji, które przyczynią się do uzyskania w pełni rezultatów, jednakże dopiero w 2025 roku.

### **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 standardów lub interpretacji

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, które zostało opublikowane w dniu 27 kwietnia 2023 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 rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku lub później:**

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i Stanowiska Praktycznego 2** – doprecyzowanie istotnych zasad rachunkowości wymaganych ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym (obowiązujące dla 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”** - wprowadzenie do standardu definicji szacunku księgowego, *szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny* (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. 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 dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - zmiana wprowadza tymczasowy wyjątek w zakresie ujmowania podatku odroczonego wynikającego z wdrożenia międzynarodowej reformy podatkowej („Pillar Two Model Rules” wydane przez OECD) i obowiązek wprowadzenia dodatkowych ujawnień z tym związanych (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku),
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** oraz zmiany do **MSSF 17**, Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastąpił dotychczasowy MSSF 4 (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”, pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9** - Informacje Porównawcze, Rada ustanowiła przepisy przejściowe dotyczące danych porównawczych dla podmiotów, które równocześnie wdrażają MSSF 17 i MSSF 9, aby zmniejszyć potencjalne niedopasowania księgowe wynikające z różnic między tymi standardami (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).

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

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

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

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - zmiana doprecyzowuje, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego ((obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”**- Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
  - o doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
  - o intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę,

(obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),

- **Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe -ujawienie informacji”** Zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami, w tym ich warunki, kwoty tych zobowiązań, terminy płatności i informacje o ryzyku płynności (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Leasing”** - doprecyzowanie wymogów w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma to zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”** – zmiana wyjaśnia, w jaki sposób jednostka powinna ocenić, czy dana waluta jest wymienialna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymienialności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymienialności waluty (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 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

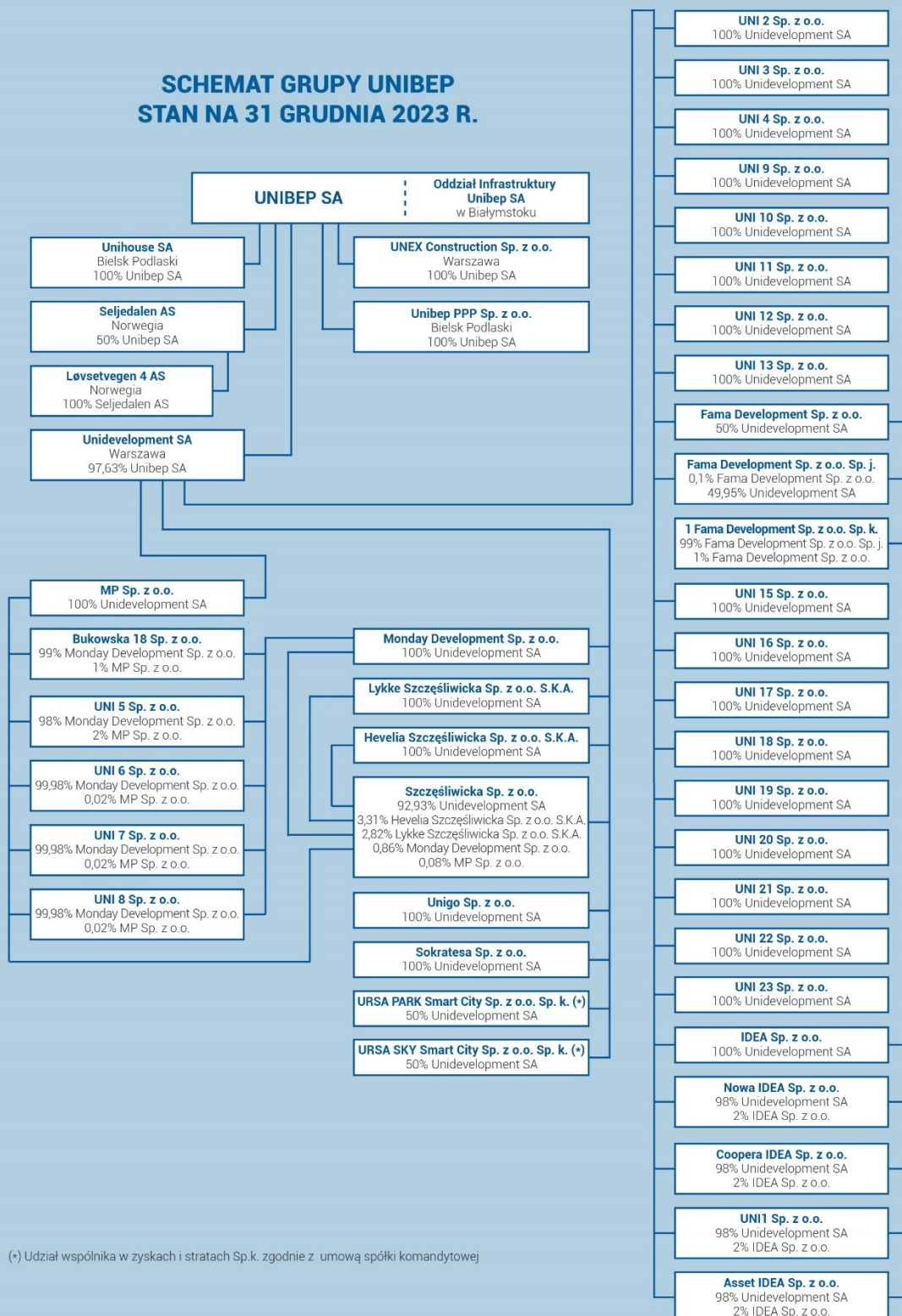
W skład Grupy Unibep oprócz Jednostki Dominującej Unibep SA na dzień 31 grudnia 2023 roku wchodziły:

1. **Unidevelopment SA** z siedzibą w Warszawie zawiązana 09 kwietnia 2008 roku – zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008 roku w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30 kwietnia 2013 roku 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 objęła 4 lipca 2011 roku Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną.
3. **Unibep PPP Sp. z o.o.** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. 100% udziałów w tej Spółce Unibep SA objęła 12 grudnia 2017 roku. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000708771, REGON 368966772, NIP 5432185055. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. **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.
5. **Seljedalen AS** nr.org. 912 118 169 z siedzibą w Trondheim w Norwegii została nabyta 10 września 2013 roku. W posiadaniu Unibep SA jest 50% udziałów. Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim. Spółka wyceniana metodą praw własności.
6. **Lovsetvegen 4 AS** nr org. 912 575 543 z siedzibą w Melhus. Spółka założona w 19 września 2013 roku 100% udziałów zostało nabyte w dniu 23 września 2015 roku przez Seljedalen AS. Spółka prowadzi działalność developerską oraz związaną z najmem nieruchomości. Spółka wyceniana metodą praw własności.
7. **Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia kontroli przez Unidevelopment SA to 18 grudnia 2015 roku. Unidevelopment SA posiada 100% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. **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.
9. **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.
10. **Unigo Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 30 października 2012 roku pod numerem 0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. **Hevelia 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 3 października 2013 roku pod numerem 0000479378, REGON 146903861, NIP 5213656425. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. **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 3 października 2013 roku. pod numerem 0000479375, REGON 146903855, NIP 5213656454. Spółka konsolidowana metodą pełną.
13. **Szczęśliwicka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 3 marca 2014 roku pod numerem 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Na dzień 31 grudnia 2023 roku 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.

14. **Monday Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000848409, REGON 301054767, NIP 7811832838. Jedyнным udziałowcem Spółki jest Unidevelopment SA. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development Sp. z o.o. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. **Sokratesa Sp. z o.o.** (dawniej: Kosmonautów Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 7 września 2016 roku pod numerem 0000635566, REGON 365338348, NIP 9721266394. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. **Bukowska 18 Sp. z o.o. (wcześniej Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp. k.)** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Dane Spółki - KRS: 0000908804, REGON: 367998178, NIP: 9721277340. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. **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.
18. **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.
19. **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 metodą pełną.
20. **Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. (wcześniej Fama Development Sp. z o.o. Sp. k.)** z siedzibą w Poznaniu. Na dzień 31 grudnia 2023 roku 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.
21. **1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. k.** z siedzibą w Poznaniu zarejestrowana w dniu 21 września 2020 roku 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.
22. **Coopera IDEA Sp. z o.o. (wcześniej Coopera Idea Sp. z o.o. Sp. k.)** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000908591, REGON: 380657725, NIP: 5213832767. Spółka konsolidowana metodą pełną.
23. **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.
24. **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.
25. **UNI2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 14 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000910953, REGO 38947680100000, NIP 5242922237. Spółka konsolidowana metodą pełną.
26. **UNI3 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 14 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888651, REGON 38842810200000, NIP 5242915208. Spółka konsolidowana metodą pełną.
27. **UNI4 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 3 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000886543, REGON 38834703600000, NIP 5242914605. Spółka konsolidowana metodą pełną.
28. **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 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888712, REGON 38840855900000, NIP 9721315460. Spółka konsolidowana metodą pełną.

29. **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 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000890939, REGON 38847619900000, NIP 9721315715. Spółka konsolidowana metodą pełną.
30. **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 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000889874, REGON 38843747200000, NIP 9721315589. Spółka konsolidowana metodą pełną.
31. **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 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000909626, REGON 38951581400000, NIP 9721318895. Spółka konsolidowana metodą pełną.
32. **UNI9 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912510, REGON 38951531700000, NIP 5242922444. Spółka konsolidowana metodą pełną.
33. **UNI10 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 10 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905262, REGON 38917056800000, NIP 5242920451. Spółka konsolidowana metodą pełną.
34. **UNI11 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 01 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000903948, REGON 38912487000000, NIP 5242920037. Spółka konsolidowana metodą pełną.
35. **UNI12 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 11 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905818, REGON 38919128600000, NIP 5242920505. Spółka konsolidowana metodą pełną.
36. **UNI13 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912543, REGON 38951530000000, NIP 5242922450. Spółka konsolidowana metodą pełną.
37. **UNI15 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 9 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068667, REGON 52690860800000, NIP 5242989135. Spółka konsolidowana metodą pełną.
38. **UNI16 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069046, REGON 52693674000000, NIP 5242989520. Spółka konsolidowana metodą pełną.
39. **UNI17 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068934, REGON 52693464600000, NIP 5242989508. Spółka konsolidowana metodą pełną.
40. **UNI18 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069238, REGON 52694888400000, NIP 5242989721. Spółka konsolidowana metodą pełną.
41. **UNI19 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068920, REGON 52693021700000, NIP 5242989402. Spółka konsolidowana metodą pełną.
42. **UNI20 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069243, REGON 52694887800000, NIP 5242989715. Spółka konsolidowana metodą pełną.
43. **UNI21 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069080, REGON 52694097700000, NIP 5242989632. Spółka konsolidowana metodą pełną.
44. **UNI22 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068974, REGON 52693373000000, NIP 5242989477. Spółka konsolidowana metodą pełną.
45. **UNI23 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069348, REGON 52695018300000, NIP 5242989750. Spółka konsolidowana metodą pełną.

## SCHEMAT GRUPY UNIBEP STAN NA 31 GRUDNIA 2023 R.



## SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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 SA	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%
Unibep PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	100%	100%
Sejledalen 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%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	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%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
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%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	13.11.2023	97,63%	97,63%

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

\*\* udział w zyskach/stratach Spółki

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

\*\*\*\* udział w zyskach/stratach Spółki - podział zysku następuję w dwóch etapach, w pierwszym etapie 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 początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

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 według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do użytkowania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

- 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 test na utratę wartości 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.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych. Te zyski i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejścia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15.

## WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności, tj. co do zasady przez 2-10 lat. W uzasadnionych przypadkach okres ten może być wydłużony. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od momentu zmiany szacunku.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości.

Wartość firmy jest nadwyżką sumy obejmującej:

- wynagrodzenie przekazane, wyceniane na dzień przejęcia według wartości godziwej;
- zapłatę warunkową, wycenioną na dzień przejęcia według wartości godziwej;
- wartość udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej wycenianą w wartości godziwej lub proporcjonalnie do udziałów w zidentyfikowanych aktywach netto;
- w przypadku połączeń jednostek przeprowadzanych etapowo, wycenioną na dzień przejęcia wartość godziwą udziałów uprzednio posiadanych przez przejmującego w jednostce przejmowanej;
- nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto na dzień nabycia, z uwzględnieniem wyjątków wymienionych w MSSF 3.

Wartość firmy ujęta w ramach połączenia jednostek jest składnikiem aktywów przedstawiającym przyszłe korzyści ekonomiczne powstające z innych aktywów nabytych w ramach połączenia jednostek, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć.

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. 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**

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz/ lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Grupa zalicza również do nieruchomości inwestycyjnych grunty stanowiące tzw. 'bank ziemi' czyli grunty, dla których sposób użytkowania nie został określony.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

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.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

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 *Środki 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*.

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.

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

### **Grupa jako leasingobiorca**

Dla każdej zawartej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing.

W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów (uwaga: składnik aktywów nie jest zidentyfikowany, jeżeli dostawca ma znaczące prawo do zastąpienia składnika aktywów),
- czy Grupa ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych,
- czy Grupa ustala w jaki sposób i dla jakich celów używany jest składnik aktywów

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas, w dacie rozpoczęcia leasingu, Grupa 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 początkowym ujęciu Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartość.

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.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a prawo wieczystego użytkowania gruntów na realizowanych projektach deweloperskich w *Zapaszach* i 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.

## ZAPASY

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) powiększone o narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych.

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

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.

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, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

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 i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

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.

## AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

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

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

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

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

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

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

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

#### **ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA**

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (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 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”.

#### **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.

Jeżeli transakcja sprzedaży lub zakupu poprzedzona jest odpowiednio otrzymaniem lub uiszczeniem zaliczki w walucie obcej, zaliczka na dzień jej zapłaty ujmowana jest po kursie w dnia poprzedzającego otrzymanie/zapłatę zaliczki. Następnie w momencie ujęcia w rachunku zysków i strat przychodu osiąganego w walucie lub kosztu lub zakupionego składnika aktywów transakcje te ujmowane są po kursie z dnia ujęcia zaliczki, a nie po kursie z dnia, w którym został ujęty przychód lub koszt lub składnik aktywów

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 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.

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
  - przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej,
  - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne,
  - wycenę aktuarialną programów świadczeń pracowniczych.

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

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

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

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.

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

### **KREDYTY, POŻYCZKI, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe ujmuje się zgodnie z zasadami opisanymi w części *Instrumenty finansowe*. Zobowiązania handlowe opisane zostały w pkt. *Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania*.

### **REZERWY**

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 dokonanej dyskontowania ujmuje się w kosztach finansowych.

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

#### **Rezerwa na naprawy gwarancyjne**

Rezerwę tworzy się w związku z obowiązkami gwarancyjnymi ciążącymi na spółkach Grupy wynikającymi z realizowanych usług budowlanych. Wartość rezerwy ustala się na podstawie doświadczenia Grupy w zakresie ilości dokonywanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady rezerwę tworzy się w wysokości od 0,5% do 1,5% przychodów netto wynikających z poszczególnych umów budowlanych a w przypadku budownictwa modułowego rezerwę tworzy się do wysokości 2% - 3% 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<sub>i</sub> – szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji udzielonej przez generalnego wykonawcę

W<sub>i</sub> – 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, ale spółki Grupy zobowiązane są do ich wykonania.

#### **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. Rozwiązanie rezerwy 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 ujmują 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 aktuarium metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Zyski/straty aktuarialne ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmują się w wyniku finansowym lub aktywują 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 premii i nagród dla pracowników;
- 2) rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
- 3) rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

Rezerwy na premie dla pracowników i Zarządu ujmują 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.

Podstawę wyczenia 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.

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

### **PODATEK DOCHODOWY (WRAZ Z PODATKIEM ODROZONYM)**

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy. 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.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Jeśli interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy, kierownictwo w pierwszej kolejności ocenia, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, przyjmuje się do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, uwzględnia się niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Grupa ocenia ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki dominującej kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Grupę. Każdy z segmentów jest zarządzany odrębnie w ramach danej linii produktowej, z uwagi na specyfikę świadczonych usług oraz wytwarzanych wyrobów wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

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

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

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

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

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

Aktywa Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych. Do najistotniejszych aktywów nieujmowanych w ramach segmentów operacyjnych należą: aktywa z tytułu podatku dochodowego i należności z tytułu podatków, środki pieniężne.

## PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

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;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie 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 Grupa 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 kosztorys.

## 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 oczekiwaniami 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.

Uznaje się, że w przypadku świadczenia usług budowlanych przez spółki Grupy zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania.

## 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 oczekiwaniami Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

## Ujęcie przychodów w momencie spełniania (lub w trakcie spełniania) 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 egzekwowlalne 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.

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 rachunku zysków i strat Grupa wykazuje przychody w pozycji *Przychody z umów z klientami*.

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

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

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

## **KOSZTY OPERACYJNE**

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

## **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 niefinansowych;
- 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.

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

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

Grupa 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 z klientami (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.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

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

Zmiany wartości godziwej tych aktywów, z wyjątkiem odsetek, różnic kursowych oraz efektów utraty wartości, które to ujmuje się bezpośrednio w wyniku, ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa może zaliczać aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

## Utrata wartości

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 z tytułu umów z klientami 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 niewypetnienia zobowiązania dla określonych opóźnień płatności, tj. okresów przeterminowania. Współczynniki niewypetnienia 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 niewypetnienia 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, przy czym instrument finansowy funkcjonuje efektywnie (Stopień 1), funkcjonuje nieefektywnie (Stopień 2) lub nie funkcjonuje (Stopień 3). W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o:

- indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypetnienia zobowiązania dla danego ratingu;
- 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

Zobowiązania finansowe wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne zobowiązania finansowe
- zobowiązania z tytułu leasingu
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
- kaucje z tytułu umów z klientami
- zobowiązania kontraktowe
- pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień nabycia Grupa wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Wycena zobowiązań finansowych dotycząca instrumentów zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

Zaprzestaje się ujmować zobowiązanie finansowe wtedy i tylko wtedy, gdy zobowiązanie wygaśło to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaśł 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 zabezpieczenie 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.

### SUBIEKTYWNE OCENY ZARZĄDU ORAZ NIEPEWNOŚĆ

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

#### Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Corocznie Zarząd ocenia, czy okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

#### Ujmowanie przychodów z umów z klientami

Spółki Grupy w przypadku umów o budowę rozpoznają przychody w trakcie spełniania, z zastosowaniem metody udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia (metoda oparta na nakładach). Metoda wyceny została opisane w punkcie „Przychody z umów z klientami”

Podstawowym elementem umożliwiającym wycenę przychodów ze sprzedaży są budżety poszczególnych kontraktów. Budżety podlegają cyklicznemu, formalnemu procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku zaistnienia zdarzeń pomiędzy oficjalnymi rewizjami budżetu, które w istotny sposób wpływają na wynik kontraktu wartość całkowitych przychodów lub kosztów kontraktu może zostać zaktualizowana wcześniej.

Mimo dokonywanych wg najlepszej wiedzy cyklicznych rewizji budżety będące podstawą rozpoznania przychodów mogą się istotnie różnić od założeń budżetowych ustalanych po dniu bilansowym, czy też rzeczywistej realizacji.

## Rezerwy

### Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych o także sprzedaży deweloperskiej Spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Zasady tworzenia tych rezerw zostały opisane w punkcie Zasady rachunkowości - „Rezerwy”. Na kontraktach budowlanych wysokość rezerw na koszty napraw gwarancyjnych jest związana z poszczególnymi segmentami budownictwa i wynosi od 0,3% do 3,0% przychodów z danego kontraktu.

Wartości te podlegają jednak indywidualnej analizie i mogą ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach. W działalności deweloperskiej rezerwa wyliczana jest wg wzoru:

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R – wartość rezerwy w złotych

P<sub>i</sub> – szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji udzielonej przez generalnego wykonawcę

W<sub>i</sub> – szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł)

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

Pomimo, że ustalając zasady wyliczenia rezerw na naprawy gwarancyjne Spółki Grupy wykorzystują swoją najlepszą na ten moment wiedzę, rzeczywiste koszty usuwania wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji mogą znacząco różnić się od zakładanych.

### Rezerwy na usługi podwykonawców (niezafakturowane usługi)

Spółki Grupy realizują większość kontraktów budowlanych jako generalny wykonawca, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje pewna część wykonanych, ale niepotwierdzonych i niezafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne spółek Grupy na podstawie fizycznego obmiaru wykonanych robót i mogą się różnić od wartości określonej w formalnym procesie odbioru.

## Podatek dochodowy bieżący, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

W Polsce i w innych krajach na obszarze których działają Spółki Grupy obowiązują liczne regulacje dotyczące podatków, ceł, składek na ubezpieczenia społeczne, przepisów dewizowych. Regulacje te, zwłaszcza w Polsce, podlegają częstym zmianom, co powoduje występowanie w nich niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i podatnikami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu-dziesięciu lat. Organy kontrolne uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji wraz z odsetkami karnymi. Istnieje ryzyko, że te organy zajmą odmienne niż spółki Grupy stanowisko w zakresie interpretacji przepisów, co mogłoby mieć znaczący wpływ na zobowiązania podatkowe Grupy.

### **Rezerwy na sprawy sądowe, kary i odszkodowania , odpisy aktualizujące należności**

Zarządy spółek Grupy dokonują szczegółowych analiz ryzyk wynikających z prowadzonych postępowań sądowych przeciwko Grupie i z powództwa Grupy oraz zgłaszanych roszczeń i na tej podstawie podejmują decyzje o ewentualnym ujęciu i wysokości rezerw oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących aktywów finansowych. Sposób ustalania oczekiwanych strat kredytowych został opisany w punkcie Zasady rachunkowości – Instrumenty finansowe - Utrata wartości. Oszacowanie ryzyk może się znacząco różnić się od rozstrzygnięcia sporów.



## 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.

Jednostki współkontrolowane ujmuje się w sprawozdaniu skonsolidowanym przy zastosowaniu metody praw własności.

Zgodnie z tą metodą na dzień nabycia udziałów w jednostce współkontrolowanej 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 zgodnie z posiadaniem udziałem w tej jednostce.

Wszelka dystrybucja wyników jednostki przekazywana Grupie (np.; wypłata dywidendy) obniża wartość inwestycji w jednostce współkontrolowanej, 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.

### 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 spółek współkontrolowanych 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 2023 roku - 0,3867 PLN/NOK, 31 grudnia 2022 roku - 0,4461 PLN/NOK
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku - 0,3954 PLN/NOK oraz w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku - 0,4642 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 31.12.2023		stan na dzień 31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	350 814 631,57	80 684 137,90	401 088 169,53	85 521 689,06
Aktywa obrotowe	1 456 502 293,83	334 982 128,30	1 412 114 536,78	301 096 939,55
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 807 316 925,40</b>	<b>415 666 266,20</b>	<b>1 813 202 706,31</b>	<b>386 618 628,61</b>
Kapitał własny	213 126 262,52	49 017 079,70	383 954 233,68	81 868 319,94
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 594 190 662,88	366 649 186,50	1 429 248 472,63	304 750 308,67
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 807 316 925,40</b>	<b>415 666 266,20</b>	<b>1 813 202 706,31</b>	<b>386 618 628,61</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2023 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR.

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.

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

	01.01.- 31.12.2023		01.01.- 31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	2 429 768 162,86	536 562 177,12	2 258 312 070,33	481 691 033,07
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 467 591 273,87	544 914 599,83	2 110 057 045,87	450 068 691,40
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	-37 823 111,01	-8 352 422,71	148 255 024,46	31 622 341,67
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-137 809 350,18	-30 432 238,80	63 750 999,11	13 597 892,44
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-177 287 680,05</b>	<b>-39 150 181,09</b>	<b>41 901 461,77</b>	<b>8 937 453,19</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-156 485 721,48</b>	<b>-34 556 514,77</b>	<b>31 861 306,75</b>	<b>6 795 918,94</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-151 017 931,68</b>	<b>-33 349 070,68</b>	<b>37 535 701,45</b>	<b>8 006 249,91</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku, 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 4,5284 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, 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.

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

	01.01.- 31.12.2023		01.01.- 31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	157 096 401,90	34 691 370,44	-4 224 274,89	-901 024,87
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	3 847 200,47	849 571,70	-57 271 762,55	-12 215 891,17
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	12 318 779,12	2 720 338,12	-72 050 652,57	-15 368 183,05
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	173 262 381,49	38 261 280,25	-133 546 690,01	-28 485 099,08
E. Różnice kursowe	-150 956,29	-33 335,46	34 092,90	7 271,91
F. Środki pieniężne na początek okresu	137 948 189,73	29 413 887,23	271 460 786,84	59 020 912,91
G. Środki pieniężne na koniec okresu	311 059 614,93	71 540 849,80	137 948 189,73	29 413 887,23

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku, 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 4,5284 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, 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.

## 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. Szacuje się, że mechanizm zabezpieczenia naturalnego wynosił ok. 10% w przypadku kontraktów realizowanych na Białorusi oraz ok. 20% w przypadku kontraktów realizowanych w Skandynawii i w Niemczech. 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 2024r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 35,9 mln EUR, 29,9 mln NOK oraz 76 mln DKK (przed rokiem było to ok. 48,1 mln EUR, 26 mln NOK oraz 40 mln SEK).

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

	WZROST/SPADEK KURSU WALUTY	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/KAPITAŁ ROKU 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/KAPITAŁ ROKU 2022
WZROST KURSU	+0,20 PLN/EUR	+ 5 809 464	+ 7 798 680
	+0,05 PLN/SEK	-	+ 1 620 000
	+0,05 PLN/NOK	+ 1 212 263	+ 1 053 000
	+0,05 PLN/DKK	+ 3 078 000	
SPADEK KURSU	-0,20 PLN/EUR	- 5 809 464	- 7 798 680
	-0,05 PLN/SEK	-	- 1 620 000
	-0,05 PLN/NOK	- 1 212 263	- 1 053 000
	-0,05 PLN/DKK	- 3 078 000	

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

	Aktywa	31.12.2023	31.12.2022
<b>EUR</b>		<b>7 804 544,80</b>	<b>16 487 971,17</b>
- zapasy		-	73 472,49
- należności		6 975 876,82	16 073 856,71
- środki pieniężne		828 667,98	340 641,97
<b>NOK</b>		<b>37 238 980,67</b>	<b>37 209 479,39</b>
- zapasy		-	101 068,52
- należności (w tym udzielone pożyczki)		36 316 741,39	34 184 622,63
- środki pieniężne		922 239,28	2 923 788,24
<b>SEK</b>		<b>2 145 051,67</b>	<b>4 070 784,73</b>
- zapasy		-	859 986,93
- należności		1 023 766,36	418 549,01
- środki pieniężne		1 121 285,31	2 792 248,79

Pasywa	31.12.2023	31.12.2022
<b>EUR</b>	<b>2 366 512,35</b>	<b>1 108 523,53</b>
- zobowiązania	2 366 512,35	1 108 523,53
<b>NOK</b>	<b>6 987 553,98</b>	<b>14 861 743,46</b>
- zobowiązania	6 987 553,98	14 861 743,46
<b>SEK</b>	<b>1 454 057,25</b>	<b>8 165 870,16</b>
- zobowiązania	1 454 057,25	8 165 870,16

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/ KAPITAŁ ROKU 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/ KAPITAŁ ROKU 2022
WZROST KURSU	+0,20 PLN/EUR	+ 880 961	+ 2 491 471
	+0,05 PLN/SEK	+ 27 985	- 165 851
	+0,05 PLN/NOK	+ 1 225 183	+ 905 083
SPADEK KURSU	-0,20 PLN/EUR	- 880 961	- 2 491 471
	-0,05 PLN/SEK	- 27 985	+ 165 851
	-0,05 PLN/NOK	- 1 225 183	- 905 083

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 22,8 mln DKK i 31,5 mln EUR (na dzień 31 grudnia 2022 roku było to 17,7 mln EUR, 15 mln SEK oraz 40 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/KAPITAŁ ROKU 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/KAPITAŁ ROKU 2022
WZROST KURSU	+0,20 PLN/EUR	- 5 103 000	- 2 867 886
	+0,05 PLN/SEK		- 607 500
	+0,05 PLN/NOK		- 1 620 000
	+0,05 PLN/DKK	- 923 400	
SPADEK KURSU	-0,20 PLN/EUR	+ 5 103 000	+ 2 867 886
	-0,05 PLN/SEK		+ 607 500
	-0,05 PLN/NOK		+ 1 620 000
	+0,05 PLN/DKK	+ 923 400	

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/ KAPITAŁ ROKU 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/ KAPITAŁ ROKU 2022
WZROST KURSU	+0,20 PLN/EUR	+ 1 587 425	+ 7 422 265
	+0,05 PLN/SEK	+ 27 985	+ 846 649
	+0,05 PLN/NOK	+ 2 437 446	+ 338 083
	+0,05 PLN/DKK	+ 2 154 600	
SPADEK KURSU	-0,20 PLN/EUR	- 1 587 425	- 7 422 265
	-0,05 PLN/SEK	- 27 985	- 846 649
	-0,05 PLN/NOK	- 2 437 446	- 338 083
	-0,05 PLN/DKK	- 2 154 600	

## Ryzyko stóp procentowych

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

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

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały decydującego wpływu na wyniki roku 2024 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 23,5% sumy bilansowej i do końca roku 2024 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Udzielone pożyczki	96 108 774	87 461 188
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	327 658 750	240 791 392
Środki pieniężne	311 059 615	137 948 190

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 grudnia 2023 roku 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.

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

	ZMIANA STÓP PROCENOWYCH	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/ KAPITAŁ ROKU 2023	WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY NETTO/ KAPITAŁ ROKU 2022
Udzielone pożyczki	+/-200 pb	+/-1 556 962	+/-1 416 871
Kredyty bankowe, obligacje, leasingi	+/-200 pb	+/-5 308 072	+/-3 900 821
Środki pieniężne	+/-100 pb	+/-2 519 583	+/-1 117 380

## Reforma referencyjnych stóp procentowych

Tocząca się reforma referencyjnych stóp procentowych (tzw. IBOR) ma na celu zastąpienie wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID wskaźnikami referencyjnymi typu RFR. Finalny moment konwersji wskaźników został przesunięty, przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. wskaźników referencyjnych, z 2025 na koniec 2027 roku.

Umowy Grupy dotyczące nie pochodnych aktywów finansowych bazują na wskaźniku referencyjnym WIBOR. Grupa nie planuje zamiany wskaźnika referencyjnego przed końcem 2027 roku. W przypadku wystąpienia zdarzeń wymagających zamiany dotychczasowego wskaźnika referencyjnego, w trakcie trwania umów, Grupa zastosuje wskaźnik WIRON lub inny rekomendowany przez Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski.



W ramach niepo pochodnych zobowiązań finansowych, umowy Spółki bazują na wskaźniku referencyjnym WIBOR. Część umów zawiera klauzule warunkujące postępowanie na wypadek wystąpienia zdarzeń wymagających zamiany dotychczasowego wskaźnika referencyjnego. W przypadku umów, które takich zapisów nie posiadają, przy uwzględnieniu gotowości instytucji finansowych do odpowiednich zmian, Grupa będzie oczekiwać uwzględnienia właściwych zapisów. Jeżeli instytucje finansowe, z którymi zawarte są umowy, zaproponują możliwość przejścia na alternatywny wskaźnik referencyjny w stosunku do WIBOR przed końcem 2027 roku, Grupa każdorazowo oceni adekwatność finansową takiej możliwości.

Główne ryzyka, na które narażona jest Grupa w wyniku reformy IBOR, mają charakter operacyjny i dotyczą aktualizacji warunków umownych, które Grupa dostosowuje w zgodzie z gotowością do zmian poszczególnych instytucji finansowych.

### **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 była 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 określone jest prawdopodobieństwo niespłacenia należności dla każdego koszyka. Iloczyn tak wyliczonego prawdopodobieństwa oraz wolumenu należności z danego koszyka określa oczekiwaną stratę kredytową dla każdego z koszyków.

Dane dotyczące oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31 grudnia 2023 roku prezentuje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	234 067 895	38 210 166	5 051 245	5 111 543	33 375 297	50 006 800	365 822 945
Oczekiwana stopa straty	0,04%	2,19%	3,46%	10,78%	37,01%	100,00%	17,50%
Oczekiwana strata	102 415	836 823	175 000	551 201	12 351 260	50 006 800	64 023 498
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	17 246 266	42 388	-	581 181	3 324 303	6 674 448	27 868 586
Oczekiwana stopa straty	0,31%	0,28%	-	0,05%	4,40%	100,00%	24,67%
Oczekiwana strata	53 110	121	-	273	146 103	6 674 448	6 874 055
Aktywa kontraktowe	186 762 071	-	-	-	-	-	186 762 071
Oczekiwana stopa straty	0,06%	-	-	-	-	-	0,06%
Oczekiwana strata	111 005	-	-	-	-	-	111 005
<b>Oczekiwana strata łącznie</b>	<b>266 530</b>	<b>836 944</b>	<b>175 000</b>	<b>551 473</b>	<b>12 497 363</b>	<b>56 681 248</b>	<b>71 008 558</b>

Ryzyko kredytowe dotyczące pożyczek na dzień 31 grudnia 2023 roku kształtuje się na poziomie pierwszego stopnia w wysokości 676 519,00 zł, drugiego stopnia w wysokości 1 684 994,71 zł i trzeciego stopnia w wysokości 427 976 29 zł w modelu oczekiwanych strat kredytowych.

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	638 314	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
<b>Oczekiwana strata łącznie</b>	<b>311 623</b>	<b>447 616</b>	<b>853 156</b>	<b>885 451</b>	<b>3 354 303</b>	<b>51 244 188</b>	<b>57 096 336</b>

W roku 2023 Grupa spisała należności o łącznej wartości 731,8 tys. zł, a w roku 2022 były to należności na kwotę 69,4 tys. zł.

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne	311 059 615	137 948 190
Należności od kontrahentów	323 220 161	314 550 112
Pożyczki udzielone	96 108 774	87 461 188
<b>Razem</b>	<b>730 388 550</b>	<b>539 959 490</b>

### Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2023 roku na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 311 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 następnym 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 2023 roku Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP SA w wysokości 15 mln zł ważny w pełnej wysokości do kwietnia 2024 oraz w kwocie 10 mln zł ważny do listopada 2024 roku,
- BNP Paribas Bank Polska SA w wysokości 20 mln PLN ważny do stycznia 2024 roku,

- Santander Bank Polska SA w wysokości 18 mln PLN ważny do października 2024 roku,
- Santander Bank Polska SA w wysokości 17 mln PLN ważny do października 2024 roku,
- mBank SA w wysokości 10 mln PLN ważny do lutego 2024 roku,
- mBank SA w wysokości 5 mln PLN ważny do czerwca 2024 roku,
- BGK w kwocie 30 mln PLN ważny do lutego 2024 roku,
- ING Bank Śląski SA w kwocie 5 mln PLN ważny do czerwca 2024 roku,
- Pekao SA w kwocie 10 mln PLN ważny do stycznia 2025 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 2023 roku. Grupa posiadała limity w łącznej wysokości 1 410,8 mln zł. Ich wykorzystanie wyniosło 66,3%, tj. 934,8 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, długoterminowe kredyty bankowe oraz leasing 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 138 mln zł. Data ich spłaty przypada na październik 2026r.

Wiekowanie zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku 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	255 189 821	157 099 858	4 387 769	31 469	<b>416 708 917</b>
- kaucje zatrzymane dostawcom	47 109 422	3 333 975	18 732 377	80 030 037	<b>149 205 812</b>
- zobowiązania z tyt. leasingów	972 696	2 062 036	25 539 136	43 856 833	<b>72 430 701</b>
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek (z wyjątkiem kredytów w rach. bież.)	2 038 163	2 930 326	23 532 310	32 666 606	<b>61 167 404</b>
- zobowiązania z tyt. obligacji	1 540 678	-	18 624 931	230 738 161	<b>250 903 770</b>
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)	-	1 439 470	155 464 826	855 863 245	<b>1 012 767 541</b>
<b>Razem</b>	<b>306 850 780</b>	<b>166 865 664</b>	<b>246 281 350</b>	<b>1 243 186 350</b>	<b>1 963 184 145</b>

## 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 2023 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 z klientami, zobowiązania kontraktowe oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

### ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)

	31.12.2023	31.12.2022
	Grupa	Grupa
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	327 658 750	240 791 392
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	909 136 839	874 689 770
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	311 059 615	137 948 190
Zadłużenie netto	925 735 974	977 532 972
Kapitał własny	213 126 263	383 954 234
Kapitał i zadłużenie netto	1 138 862 237	1 361 487 206
Wskaźnik dźwigni	81,29%	71,80%

## 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 31.12.2023 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	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	20 994 531,46	-	-	-122 789 307,03	-	-101 794 775,57
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	302 039 504,70	-	-	-	-	302 039 504,70
Pożyczki udzielone	96 108 774,17	-	-	-	-	96 108 774,17
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	6 088 248,16	1 673 919,99	-	2 248 983,01	10 011 151,21
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	311 059 614,93	-	-	-	-	311 059 614,93
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-327 658 749,92	-	-327 658 749,92
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-358 979 511,35	-	-358 979 511,35
	<b>730 202 425,26</b>	<b>6 088 248,16</b>	<b>1 673 919,99</b>	<b>-809 427 568,30</b>	<b>2 248 983,01</b>	<b>-69 213 991,83</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

#### 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	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	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
	<b>539 847 178,48</b>	<b>1 737 987,09</b>	<b>-181 969,31</b>	<b>-688 214 121,23</b>	<b>-2 386 399,81</b>	<b>-149 197 324,78</b>

\* 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 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Razem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	12 572 649,19	-36 114 166,49	-23 541 517,30
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	2 009 717,20	-3 521 034,92	-1 511 317,72
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	14 460 324,37	-	14 460 324,37
<b>Razem</b>	<b>29 042 690,76</b>	<b>-39 635 201,41</b>	<b>-10 592 510,65</b>

\* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności 10 631 025,52  
 - kaucje z tytułu umów z klientami 3 764 615,85  
 - pożyczki 64 683,00

#### Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Razem
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
<b>Razem</b>	<b>-2 607 698,81</b>	<b>-24 397 297,13</b>	<b>-27 004 995,94</b>

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

#### Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

##### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

#### Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 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	-	10 011 151,21	-	10 011 151,21
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>10 011 151,21</b>	<b>-</b>	<b>10 011 151,21</b>

#### 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
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>1 382 787,29</b>	<b>-</b>	<b>1 382 787,29</b>

##### Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

#### Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

**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
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>2 213 169,32</b>	<b>-</b>	<b>2 213 169,32</b>

**Pochodne instrumenty finansowe****Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych****Walutowe kontrakty terminowe**

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	10 011 151,21	1 382 787,29
<b>Razem</b>	<b>10 011 151,21</b>	<b>1 382 787,29</b>

**Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych****Walutowe kontrakty terminowe**

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	-	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	-	2 213 169,32
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>2 213 169,32</b>

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 22,8 mln DKK i 31,5 mln EUR (40 mln NOK, 17,7 mln EUR i 15 mln SEK na dzień 31 grudnia 2022 roku). Okresy spodziewanych rozliczeń związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela:

Zabezpieczona waluta/termin	IQ 2024	III Q 2024	IIQ 2025	Razem
DKK	15 200 000,00	7 600 000,00	-	22 800 000,00
EUR	4 000 000,00	12 470 630,00	15 000 000,00	31 470 630,00

Terminowy kurs DKK (średni) 0,6115

Terminowy kurs EUR (średni) 4,7653

**Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej**

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
poniżej 1 roku	5 912 703,60	1 382 787,29
od 1 do 3 lat	4 098 447,61	-
<b>Razem</b>	<b>10 011 151,21</b>	<b>1 382 787,29</b>

**Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej**

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
poniżej 1 roku	-	2 213 169,32
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>2 213 169,32</b>

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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	5 298 603,57	-4 360 132,10
Przychody i koszty finansowe:	2 858 310,20	3 116 434,98
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	2 858 310,20	3 116 434,98
<b>Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu</b>	<b>8 156 913,77</b>	<b>-1 243 697,12</b>
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych całkowitych dochodów</b>		
<b>Wpływ transakcji zabezpieczających:</b>	<b>2 137 471,67</b>	<b>4 584 620,49</b>
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	1 655 196,66	-21 162 860,21
Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	482 275,01	25 747 480,70
<b>ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY</b>	<b>10 294 385,44</b>	<b>3 340 923,37</b>



## 6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 6.1. Środki trwałe

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Środki trwałe własne	88 253 114,49	92 653 321,05
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	58 561 882,04	59 650 400,40
<b>Środki trwałe razem</b>	<b>146 814 996,53</b>	<b>152 303 721,45</b>

#### Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Grunty	7 615 513,90	7 702 505,74
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	64 793 469,32	62 446 499,25
Urządzenia techniczne i maszyny	12 813 833,09	14 684 242,16
Środki transportu	325 905,80	386 915,70
Inne środki trwałe	2 370 905,13	2 623 990,14
Środki trwałe w budowie	333 487,25	4 809 168,06
<b>Środki trwałe własne</b>	<b>88 253 114,49</b>	<b>92 653 321,05</b>

#### Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Grunty	6 079 985,40	5 779 241,82
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	11 953 449,02	12 489 781,46
Urządzenia techniczne i maszyny	15 735 288,02	15 582 676,95
Środki transportu	23 329 417,46	23 701 645,52
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	1 463 742,14	2 097 054,65
<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</b>	<b>58 561 882,04</b>	<b>59 650 400,40</b>

## Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 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
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>7 956 728,42</b>	<b>85 506 558,07</b>	<b>42 693 384,86</b>	<b>7 535 797,90</b>	<b>9 211 652,35</b>	<b>4 809 168,06</b>	<b>157 713 289,66</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>6 663 884,67</b>	<b>5 291 830,52</b>	<b>3 043 897,26</b>	<b>2 559 576,50</b>	<b>820 998,85</b>	<b>18 380 187,80</b>
Zakup	-	1 519 122,51	2 344 116,75	170 291,33	659 988,94	820 998,85	5 514 518,38
Przyjęcie z inwestycji	-	5 144 762,16	118 155,38	-	-	-	5 262 917,54
Przyjęcie z leasingu	-	-	2 829 558,39	2 857 441,93	1 899 587,56	-	7 586 587,88
Inne	-	-	-	16 164,00	-	-	16 164,00
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>176 231,36</b>	<b>1 898 654,50</b>	<b>1 102 873,22</b>	<b>191 369,99</b>	<b>5 296 679,66</b>	<b>8 665 808,73</b>
Sprzedaż	-	157 408,97	1 754 893,15	1 031 523,89	76 517,52	-	3 020 343,53
Likwidacja	-	3 665,06	143 761,35	71 349,33	114 852,47	-	333 628,21
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	5 262 917,54	5 262 917,54
Inne	-	15 157,33	-	-	-	33 762,12	48 919,45
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>7 956 728,42</b>	<b>91 994 211,38</b>	<b>46 086 560,88</b>	<b>9 476 821,94</b>	<b>11 579 858,86</b>	<b>333 487,25</b>	<b>167 427 668,73</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>254 222,68</b>	<b>23 060 058,82</b>	<b>28 009 142,70</b>	<b>7 148 882,20</b>	<b>6 587 662,21</b>	-	<b>65 059 968,61</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>86 991,84</b>	<b>2 973 824,51</b>	<b>6 489 318,36</b>	<b>3 084 207,14</b>	<b>2 804 743,48</b>	-	<b>15 439 085,33</b>
Amortyzacja bieżąca	86 991,84	2 973 824,51	3 759 393,13	240 464,71	1 025 195,60	-	8 085 869,79
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	2 729 925,23	2 843 742,43	1 779 547,88	-	7 353 215,54
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>159 304,50</b>	<b>1 225 733,27</b>	<b>1 082 173,20</b>	<b>183 451,96</b>	-	<b>2 650 662,93</b>
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	159 304,50	1 225 733,27	1 082 173,20	183 451,96	-	2 650 662,93
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>341 214,52</b>	<b>25 874 578,83</b>	<b>33 272 727,79</b>	<b>9 150 916,14</b>	<b>9 208 953,73</b>	-	<b>77 848 391,01</b>
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>7 702 505,74</b>	<b>62 446 499,25</b>	<b>14 684 242,16</b>	<b>386 915,70</b>	<b>2 623 990,14</b>	<b>4 809 168,06</b>	<b>92 653 321,05</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>7 615 513,90</b>	<b>64 793 469,32</b>	<b>12 813 833,09</b>	<b>325 905,80</b>	<b>2 370 905,13</b>	<b>333 487,25</b>	<b>88 253 114,49</b>

## 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
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>8 051 280,96</b>	<b>78 051 390,42</b>	<b>41 395 204,95</b>	<b>7 067 779,68</b>	<b>8 762 669,81</b>	<b>2 380 863,63</b>	<b>145 709 189,45</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>-</b>	<b>8 795 094,35</b>	<b>9 200 918,49</b>	<b>2 798 066,68</b>	<b>743 999,37</b>	<b>17 436 699,39</b>	<b>38 974 778,28</b>
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
<b>Zmniejszenia</b>	<b>94 552,54</b>	<b>1 339 926,70</b>	<b>7 902 738,58</b>	<b>2 330 048,46</b>	<b>295 016,83</b>	<b>15 008 394,96</b>	<b>26 970 678,07</b>
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
Inne	-	-	-	140 236,18	-	147 948,00	288 184,18
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>7 956 728,42</b>	<b>85 506 558,07</b>	<b>42 693 384,86</b>	<b>7 535 797,90</b>	<b>9 211 652,35</b>	<b>4 809 168,06</b>	<b>157 713 289,66</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>167 230,84</b>	<b>20 550 882,11</b>	<b>25 872 726,33</b>	<b>6 553 360,35</b>	<b>5 770 982,29</b>	<b>-</b>	<b>58 915 181,92</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>86 991,84</b>	<b>2 867 780,30</b>	<b>4 871 675,49</b>	<b>2 800 594,15</b>	<b>1 050 982,58</b>	<b>-</b>	<b>11 678 024,36</b>
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
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>358 603,59</b>	<b>2 735 259,12</b>	<b>2 205 072,30</b>	<b>234 302,66</b>	<b>-</b>	<b>5 533 237,67</b>
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	358 603,59	2 735 259,12	2 205 072,30	234 302,66	-	5 533 237,67
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>254 222,68</b>	<b>23 060 058,82</b>	<b>28 009 142,70</b>	<b>7 148 882,20</b>	<b>6 587 662,21</b>	<b>-</b>	<b>65 059 968,61</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>7 884 050,12</b>	<b>57 500 508,31</b>	<b>15 522 478,62</b>	<b>514 419,33</b>	<b>2 991 687,52</b>	<b>2 380 863,63</b>	<b>86 794 007,53</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>7 702 505,74</b>	<b>62 446 499,25</b>	<b>14 684 242,16</b>	<b>386 915,70</b>	<b>2 623 990,14</b>	<b>4 809 168,06</b>	<b>92 653 321,05</b>

## Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>8 629 230,92</b>	<b>17 508 419,62</b>	<b>29 707 632,56</b>	<b>37 532 180,95</b>	<b>6 128 975,94</b>	<b>99 506 439,99</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 054 945,09</b>	<b>1 910 714,49</b>	<b>6 854 325,82</b>	<b>7 615 192,51</b>	<b>547 613,19</b>	<b>17 982 791,10</b>
Zawarcie i zmiana umów	1 054 945,09	1 910 714,49	6 854 325,82	7 615 192,51	547 613,19	17 982 791,10
<b>Zmniejszenia</b>	<b>13 711,77</b>	<b>360 977,89</b>	<b>2 954 829,86</b>	<b>3 910 385,57</b>	<b>1 899 587,56</b>	<b>9 139 492,25</b>
Wygaśnięcie i zmiana umów	13 711,77	360 977,89	2 954 829,86	3 740 568,73	1 899 587,56	8 969 675,81
Inne	-	-	-	169 816,44	-	169 816,44
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>9 670 464,24</b>	<b>19 058 156,22</b>	<b>33 607 128,52</b>	<b>41 236 988,29</b>	<b>4 777 001,57</b>	<b>108 349 738,84</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>2 849 989,10</b>	<b>5 018 638,16</b>	<b>14 124 955,61</b>	<b>13 830 535,43</b>	<b>4 031 921,29</b>	<b>39 856 039,59</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>754 201,51</b>	<b>2 359 741,48</b>	<b>6 523 811,29</b>	<b>7 728 308,38</b>	<b>1 060 886,02</b>	<b>18 426 948,68</b>
Amortyzacja bieżąca	754 201,51	2 359 741,48	6 523 811,29	7 728 308,38	1 060 886,02	18 426 948,68
<b>Zmniejszenia</b>	<b>13 711,77</b>	<b>273 672,44</b>	<b>2 776 926,40</b>	<b>3 651 272,98</b>	<b>1 779 547,88</b>	<b>8 495 131,47</b>
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	13 711,77	273 672,44	2 776 926,40	3 617 913,76	1 779 547,88	8 461 772,25
Inne	-	-	-	33 359,22	-	33 359,22
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>3 590 478,84</b>	<b>7 104 707,20</b>	<b>17 871 840,50</b>	<b>17 907 570,83</b>	<b>3 313 259,43</b>	<b>49 787 856,80</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>5 779 241,82</b>	<b>12 489 781,46</b>	<b>15 582 676,95</b>	<b>23 701 645,52</b>	<b>2 097 054,65</b>	<b>59 650 400,40</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>6 079 985,40</b>	<b>11 953 449,02</b>	<b>15 735 288,02</b>	<b>23 329 417,46</b>	<b>1 463 742,14</b>	<b>58 561 882,04</b>

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

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

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	21 197 736,99	18 836 789,81
<i>budownictwo kubaturowe</i>	2 871 138,67	2 252 137,01
<i>infrastruktura</i>	12 090 213,46	11 287 277,31
<i>działalność developerska</i>	527 769,37	412 953,29
<i>budownictwo modułowe</i>	4 762 106,79	4 637 763,56
<i>budownictwo energetyczno-przemysłowe</i>	946 508,70	246 658,64
Koszty sprzedaży	186 275,18	328 958,70
Koszty ogólnego zarządu	5 073 089,74	4 380 996,48
<b>Razem</b>	<b>26 457 101,91</b>	<b>23 546 744,99</b>

Na dzień 31 grudnia 2023 roku na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 115 783 393,00 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 grudnia 2023 roku wykorzystanie kredytu i pożyczek i gwarancji bankowych wyniosło 0,00 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 47 664 319,26 zł.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku 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 grudnia 2022 roku wykorzystanie kredytów, pożyczek i gwarancji bankowych wyniosło 22 293 197,41 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie wynosiła 44 570 585,84 zł.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych wyniosły 1 864 652,77 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 31.12.2023 - 34 270,74 zł,
- za rok zakończony 31.12.2022 - 107 657,14 zł.

## 6.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Koszty zakończonych prac rozwojowych	3 788 346,14	4 025 117,66
Wartość firmy	15 185 543,41	15 185 543,41
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	3 448 443,71	2 985 541,64
<i>oprogramowanie komputerowe</i>	1 324 610,45	1 662 096,62
<i>inne wartości niematerialne w tym licencje</i>	2 123 833,26	1 323 445,02
Wartości niematerialne w budowie	2 208 729,96	1 707 948,95
<b>Wartości niematerialne</b>	<b>24 631 063,22</b>	<b>23 904 151,66</b>

## Zmiana stanu wartości niematerialnych

Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>5 061 487,26</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>6 932 333,07</b>	<b>3 388 483,94</b>	<b>1 707 948,95</b>	<b>32 275 796,63</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	-	<b>941 111,45</b>	<b>1 228 455,61</b>	<b>2 545 595,76</b>	<b>4 715 162,82</b>
Zakup	-	-	324 439,08	-	2 545 595,76	2 870 034,84
Przyjęcie z inwestycji	-	-	616 672,37	1 228 455,61	-	1 845 127,98
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>120 437,81</b>	<b>59 046,00</b>	<b>2 044 814,75</b>	<b>2 224 298,56</b>
Likwidacja	-	-	120 437,81	59 046,00	-	179 483,81
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	1 845 127,98	1 845 127,98
Inne korekty	-	-	-	-	199 686,77	<b>199 686,77</b>
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>5 061 487,26</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>7 753 006,71</b>	<b>4 557 893,55</b>	<b>2 208 729,96</b>	<b>34 766 660,89</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>1 036 369,60</b>	-	<b>5 270 236,45</b>	<b>2 065 038,92</b>	-	<b>8 371 644,97</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>236 771,52</b>	-	<b>1 278 597,62</b>	<b>428 067,37</b>	-	<b>1 943 436,51</b>
Amortyzacja bieżąca	236 771,52	-	1 278 538,80	428 067,37	-	1 943 377,69
Inne	-	-	58,82	-	-	58,82
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>120 437,81</b>	<b>59 046,00</b>	-	<b>179 483,81</b>
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	120 437,81	59 046,00	-	179 483,81
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>1 273 141,12</b>	-	<b>6 428 396,26</b>	<b>2 434 060,29</b>	-	<b>10 135 597,67</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>4 025 117,66</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>1 662 096,62</b>	<b>1 323 445,02</b>	<b>1 707 948,95</b>	<b>23 904 151,66</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>3 788 346,14</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>1 324 610,45</b>	<b>2 123 833,26</b>	<b>2 208 729,96</b>	<b>24 631 063,22</b>

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
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>5 053 387,26</b>	<b>15 390 373,20</b>	<b>6 531 076,19</b>	<b>2 268 831,16</b>	<b>1 404 952,55</b>	<b>30 648 620,36</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>8 100,00</b>	-	<b>483 891,93</b>	<b>1 238 658,19</b>	<b>748 574,67</b>	<b>2 479 224,79</b>
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
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>204 829,79</b>	<b>82 635,05</b>	<b>119 005,41</b>	<b>445 578,27</b>	<b>852 048,52</b>
Likwidacja	-	-	82 635,05	119 005,41	74 506,46	276 146,92
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	371 071,81	371 071,81
Inne	-	<b>204 829,79</b>	-	-	-	<b>204 829,79</b>
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>5 061 487,26</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>6 932 333,07</b>	<b>3 388 483,94</b>	<b>1 707 948,95</b>	<b>32 275 796,63</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>799 789,98</b>	-	<b>4 263 656,43</b>	<b>1 155 633,25</b>	-	<b>6 219 079,66</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>236 579,62</b>	-	<b>1 089 215,07</b>	<b>1 028 411,08</b>	-	<b>2 354 205,77</b>
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
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>82 635,05</b>	<b>119 005,41</b>	-	<b>201 640,46</b>
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	82 635,05	119 005,41	-	201 640,46
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>1 036 369,60</b>	-	<b>5 270 236,45</b>	<b>2 065 038,92</b>	-	<b>8 371 644,97</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>4 253 597,28</b>	<b>15 390 373,20</b>	<b>2 267 419,76</b>	<b>1 113 197,91</b>	<b>1 404 952,55</b>	<b>24 429 540,70</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>4 025 117,66</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>1 662 096,62</b>	<b>1 323 445,02</b>	<b>1 707 948,95</b>	<b>23 904 151,66</b>

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

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

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	589 854,96	528 463,10
Koszty ogólnego zarządu	1 235 362,84	979 729,48
Koszty sprzedaży	118 052,37	527 278,12
<b>Razem amortyzacja wartości niematerialnych</b>	<b>1 943 270,17</b>	<b>2 035 470,70</b>

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Własne	24 631 063,22	23 904 151,66
<b>Razem struktura własności wartości niematerialnych</b>	<b>24 631 063,22</b>	<b>23 904 151,66</b>

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2023 są:

- a) wartości firm powstałe w wyniku nabycia:
  - spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury Jednostki Dominującej;
  - spółki Monday Development SA oraz MP Sp. z o.o.;
- b) znak firmowy rozpoznany w wyniku przejęcia kontroli nad Monday Development Sp. z o.o.

**Oddział Infrastruktury Unibep SA** – wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 6 685 835,16 zł.

W celu określenia wartości użytkowej aktywów nabytej firmy dokonano wyceny metodą dochodową - zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego korzyści ekonomiczne, tj. Oddziału Infrastruktury Unibep SA, przy założeniu kontynuowania działalności zgodnie z zamierzeniami. Zastosowano średnioważony koszt kapitału („WACC”) na poziomie 11,11%. Prognozy zatwierdzone przez kierownictwo ośrodka wypracowującego korzyści obejmują okres 2024-2028. 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 2023 roku określona w ramach przeprowadzonej wyceny wynosi 120 399 tys. zł.

**Spółki developerskie na rynku poznańskim** – wartość firmy na dzień 31 grudnia 2023 roku 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 developerskie planowane do realizacji na rynku poznańskim przez takie podmioty jak: Monday Development Sp. z o.o., Bukowska 18 MP sp. z o.o., Uni 5 Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp.j., Monday Development Sp. z o.o. planuje prowadzić nowe projekty developerskie w formie spółek celowych. CGU Poznań stanowi zespół aktywów należących do Grupy Unidevelopment, zawierający również aktywa niematerialne, które odpowiadają za działalność prowadzoną na terenie Poznania.

Wycena CGU Poznań została przeprowadzona metodą dochodową zdyskontowanych przepływów pieniężnych opartą o projekcje finansowe na lata 2023-2028.

Wycena zdyskontowanych przepływów pieniężnych uwzględnia takie elementy działalności przedsiębiorstwa jak:

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

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

#### Stan na 31.12.2023

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	61 169 000,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	480 754 000,00

Wyszczególnienie	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028
Stopa dyskontowa w okresie (WACC)	13,28%	13,28%	13,28%	13,28%	13,28%	13,28%
Współczynnik dyskonta	1,000	0,883	0,779	0,688	0,607	0,536

#### 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	45 062 000,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	333 706 000,00

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

#### Analiza wrażliwości wyceny CGU Poznań na dzień 31.12.2023

	Wartość rynkowa kapitałów własnych [tys. zł]	
<b>Wartość bazowa</b>	<b>480 754</b>	<b>480 754</b>
Zmiana w stosunku do wartości bazowej (+/-)	+3pprc	-3pprc
Wpływ zmian inflacji	503 236	467 173
Wpływ zmian średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	475 858	486 583
Wpływ jednoczesnych zmian inflacji i średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	494 574	470 743



### 6.3. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 31 grudnia 2023 roku to:

- w spółce Nowa Idea Sp.zo.o. jest to grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce UNI3 Sp.zo.o. jest to grunt z budynkiem hotelowym wynajmowanym podmiotowi zewnętrznemu,
- Budynek biurowy z gruntem ul. Rejonowa 9 Bielsk Podlaski ( działka 1302/1 KW BI1P/00012039/1) o powierzchni 1 438 m<sup>2</sup> ( w tym powierzchnia użytkowa budynku 310,08 m<sup>2</sup>).

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>63 586 646,26</b>	<b>24 890 000,00</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 568 574,38</b>	<b>54 787 412,56</b>
- przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej	29 686,91	662 772,72
- przeszacowanie do wartości godziwej	228 154,41	5 168 799,67
- zakup nieruchomości inwestycyjnej	1 310 733,06	48 955 840,17
<b>Zmniejszenia</b>	<b>1 370 909,71</b>	<b>16 090 766,30</b>
- przeszacowanie do wartości godziwej	1 370 909,71	-
-przekwalifikowanie na zapas	-	16 090 766,30
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>63 784 310,93</b>	<b>63 586 646,26</b>

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.zo.o.- podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej,
- w spółce UNI3 Sp.zo.o. – podejście porównawcze, metodę porównania parami,
- w spółce Unihouse SA – podejście porównawcze, metodę porównania parami – do wyceny nieruchomości jako całości.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychodów z najmu nieruchomości inwestycyjnej 582 977,60 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 573 420,60 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 27 792,00 zł.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku na nieruchomości inwestycyjnej ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 80 773 527,16 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji bankowych. Wartość netto nieruchomości inwestycyjnej stanowiącej zabezpieczenie wynosiło 63 784 310,93 zł.

## 6.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	-	<b>4 707 824,92</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>63 421,18</b>	<b>1 854 537,18</b>
Udział w zyskach	-	1 177 547,40
Spółki wyceniane metodą praw własności – zmiana prezentacji	63 421,18	676 989,78
<b>Zmniejszenia</b>	<b>63 421,18</b>	<b>6 562 362,10</b>
Udziały w stratach	63 421,18	676 989,78
Zmiana charakteru powiązania na spółki zależne	-	5 885 372,32
<b>Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>	-	-

Wykaz podmiotów współkontrolowanych na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale oraz liczbie głosów (%)	
			31.12.2023	31.12.2022
Seljedalen AS	Jednostka współkontrolowana	Trondheim / Norwegia	50	50
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka współkontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50	50

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności:

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

Seljedalen AS	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Aktywa trwałe	-	-
Aktywa obrotowe	69 695,12	80 400,80
Zobowiązania długoterminowe	136 505,97	81 549,20
Zobowiązania krótkoterminowe	1 400 934,90	1 698 524,59
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-3 679,60	-200 149,27
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-3 679,60	-200 149,27
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
<b>Seljedalen AS</b>	<b>stan na dzień 31.12.2023</b>	<b>stan na dzień 31.12.2022</b>
Aktywa netto	-1 467 745,75	-1 699 672,99
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	50,00%	50,00%
Pozostałe korekty	-6 309 676,17	-6 385 000,72
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	<b>-7 043 549,05</b>	<b>-7 234 837,22</b>

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

Lovsetvegen 4 AS	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Aktywa trwałe	-	24 981,60
Aktywa obrotowe	410 467,09	629 316,65
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	6 913 137,34	8 001 529,34
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-151 406,28	-961 569,87
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-151 406,28	-961 569,87
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej/współkontrolowanej	-	-
<b>Lovsetvegen 4 AS</b>	<b>stan na dzień 31.12.2023</b>	<b>stan na dzień 31.12.2022</b>
Aktywa netto	-6 502 670,25	-7 347 231,09
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	50,00%	50%
Pozostałe korekty	-	-
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	<b>-3 251 335,13</b>	<b>-3 673 615,55</b>

Na 31 grudnia 2023 roku zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych nie wystąpiły, a na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiły 7 583 700,00 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczą wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Udział w zyskach	-	1 177 547,40
Udział w stratach	63 421,18	676 989,78
<b>Razem</b>	<b>-63 421,18</b>	<b>500 557,62</b>

## 6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

### Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Należności z tytułu dostaw i usług	426 181,90	-
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>12 041 445,74</b>	<b>8 162 014,38</b>
Ubezpieczenia	8 907 326,81	6 449 675,14
Pozostałe	3 134 118,93	1 712 339,24
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>12 467 627,64</b>	<b>8 162 014,38</b>

### Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto</b>	<b>368 815 723,21</b>	<b>377 039 438,60</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	301 799 447,78	277 412 890,03
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	17 006 203,93	50 763 413,84
Inne należności niefinansowe	17 132 536,36	21 865 693,23
Inne należności finansowe	240 056,92	7 688,77
Zaliczki udzielone na dostawy:	32 637 478,22	26 989 752,73
na zakup towarów, materiałów i usług	32 637 478,22	26 989 752,73
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>10 113 546,37</b>	<b>7 475 929,12</b>
Ubezpieczenia	7 188 707,58	5 116 375,74
Pozostałe	2 924 838,79	2 359 553,38
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>378 929 269,58</b>	<b>384 515 367,72</b>
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	64 023 497,64	53 796 479,08
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>442 952 767,22</b>	<b>438 311 846,80</b>

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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	162 147 221,12	129 459 384,01
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	71 911 589,50	64 371 454,29
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	9 084,58	4 727 330,24
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	2 860,00
należności przeterminowane	67 731 552,58	78 851 861,49
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>301 799 447,78</b>	<b>277 412 890,03</b>

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

Na 31 grudnia 2023 roku oszacowane oczekiwane straty kredytowe wyniosły 64 023 497,64 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 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	30 574 647,92	18 900 610,62
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	7 635 518,05	33 077 437,31
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	5 051 245,31	9 610 451,76
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	5 111 542,71	6 328 068,32
powyżej 1 roku	19 358 598,59	10 935 293,48
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>67 731 552,58</b>	<b>78 851 861,49</b>

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>378 929 269,58</b>	<b>384 515 367,72</b>
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	9 527,16	273,89
od pozostałych jednostek	378 919 742,42	384 515 093,83
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	64 023 497,64	53 796 479,08
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>442 952 767,22</b>	<b>438 311 846,80</b>

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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Należności w PLN</b>	<b>330 821 059,89</b>	<b>297 273 139,10</b>
Należności w USD	37 349,11	1 370,00
<b>Należności w USD po przeliczeniu na PLN</b>	<b>146 958,42</b>	<b>6 030,47</b>
Należności w EUR	6 809 749,26	14 725 540,13
<b>Należności w EUR po przeliczeniu na PLN</b>	<b>30 823 966,76</b>	<b>69 068 094,49</b>
Należności w NOK	36 138 541,39	32 897 255,63
<b>Należności w NOK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>14 248 208,15</b>	<b>14 675 168,65</b>
Należności w BYN	306 705,25	218 238,03
<b>Należności w BYN po przeliczeniu na PLN</b>	<b>397 392,82</b>	<b>282 727,36</b>
Należności w SEK	1 023 766,36	418 549,01
<b>Należności w SEK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>406 584,61</b>	<b>176 334,66</b>
Należności w UAH	19 893 787,96	24 006 372,92
<b>Należności w UAH po przeliczeniu na PLN</b>	<b>2 084 576,87</b>	<b>3 033 320,12</b>
Należności w GBP	104,40	104,40
<b>Należności w GBP po przeliczeniu na PLN</b>	<b>521,97</b>	<b>552,87</b>
<b>Razem</b>	<b>378 929 269,58</b>	<b>384 515 367,72</b>

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. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

- na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10% należności ogółem i wynosiła 20,60%;
- na dzień 31 grudnia 2022 roku 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

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>64 178 114,67</b>	<b>55 657 023,43</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	53 796 479,08	47 222 638,50
Kaucje z tytułu umów z klientami	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
<b>Zwiększenia</b>	<b>20 283 706,95</b>	<b>16 100 318,18</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 426 623,75	13 859 707,55
Kaucje z tytułu umów z klientami	4 762 117,47	1 954 070,65
Aktywa kontraktowe	30 282,73	157 879,98
Pożyczki udzielone	64 683,00	128 660,00
<b>Zmniejszenia</b>	<b>10 663 773,78</b>	<b>7 579 226,94</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 199 605,19	7 285 866,97
Kaucje z tytułu umów z klientami	1 037 173,46	184 570,51
Aktywa kontraktowe	70 023,71	108 789,46
Pożyczki udzielone	4 356 971,42	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>73 798 047,84</b>	<b>64 178 114,67</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	64 023 497,64	53 796 479,08
Kaucje z tytułu umów z klientami	6 874 054,80	3 149 110,79
Aktywa kontraktowe	111 005,40	150 746,38
Pożyczki udzielone	2 789 490,00	7 081 778,42

### ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 895 248,53</b>	<b>19 453 815,09</b>
Zapasy	20 895 248,53	12 022 797,39
Środki pieniężne	-	896 162,06
Udziały wyceniane metodą praw własności	-	6 534 855,64
<b>Zwiększenia</b>	<b>9 796 527,42</b>	<b>10 908 951,14</b>
Środki trwałe	1 326 163,23	-
Zapasy	8 470 364,19	10 908 951,14
<b>Zmniejszenia</b>	<b>1 936 479,81</b>	<b>9 467 517,70</b>
Zapasy	1 936 479,81	2 036 500,00
Środki pieniężne	-	896 162,06
Udziały wyceniane metodą praw własności	-	6 534 855,64
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>28 755 296,14</b>	<b>20 895 248,53</b>
Środki trwałe	1 326 163,23	-
Zapasy	27 429 132,91	20 895 248,53

## 6.7. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Materiały	43 089 678,80	76 857 839,44
Półprodukty i produkty w toku	328 875 360,47	254 250 383,69
Produkty gotowe	56 643 859,78	177 104 807,15
Towary	45 460 229,96	42 012 762,91
Prawo do użytkowania aktywów	11 292 184,00	14 209 549,00
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>485 361 313,01</b>	<b>564 435 342,19</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	27 429 132,91	20 895 248,53
<b>Zapasy</b>	<b>457 932 180,10</b>	<b>543 540 093,66</b>

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta jest w Nocie 6.6.

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2023 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 296 089 813,19 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2023 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 38 427 tys. zł.

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2022 roku, 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 grudnia 2022 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 4 722,6 tys. zł..

Do dnia 31 grudnia 2023 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 881,9 tys. zł., zaś na 31 grudnia 2022 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 442,8 tys. zł.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2023 roku wyniosła 248 423,7 tys. zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 301 360 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 170 966,9 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów. W roku 2022 była to wartość 226 196,5 tys. zł.

### Na dzień 31.12.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
<b>Wartość zapasów brutto</b>	<b>19 684 230,53</b>	<b>1 484 938,93</b>	<b>26 615 979,66</b>	<b>430 608 805,76</b>	<b>6 967 358,13</b>	<b>485 361 313,01</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	27 310 582,91	118 550,00	27 429 132,91
<b>Wartość zapasów netto</b>	<b>19 684 230,53</b>	<b>1 484 938,93</b>	<b>26 615 979,66</b>	<b>403 298 222,85</b>	<b>6 848 808,13</b>	<b>457 932 180,10</b>

### Na dzień 31.12.2022 r.

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

## 6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Środki pieniężne w PLN</b>	<b>306 574 077,71</b>	<b>133 747 795,56</b>
Środki pieniężne w EUR	828 667,98	340 641,97
<b>Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN</b>	<b>3 603 048,38</b>	<b>1 621 927,87</b>
Środki pieniężne w USD	1 261,93	1 303,68
<b>Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN</b>	<b>4 965,69</b>	<b>5 738,54</b>
Środki pieniężne w NOK	922 239,28	2 923 788,24
<b>Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>356 629,93</b>	<b>1 346 608,70</b>
Środki pieniężne w BYN	33 758,08	993,18
<b>Środki pieniężne w BYN po przeliczeniu na PLN</b>	<b>43 733,59</b>	<b>1 286,66</b>
Środki pieniężne w UAH	363 817,94	11 824,88
<b>Środki pieniężne w UAH po przeliczeniu na PLN</b>	<b>37 727,92</b>	<b>1 487,57</b>
Środki pieniężne w SEK	1 121 285,31	2 792 248,79
<b>Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>439 431,71</b>	<b>1 223 344,83</b>
<b>Razem</b>	<b>311 059 614,93</b>	<b>137 948 189,73</b>

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 grudnia 2023 roku wynosi 311 059 614,93 zł.

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

## 6.9. Pożyczki udzielone

### Stan na dzień 31.12.2023 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	2024-12-31	3 647 419,64 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-10-27	20 647 941,13 zł	2024-12-31	20 526 624,06 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-12-10	2 999 535,00 zł	2024-12-31	3 623 877,34 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-10-09	463 189,00 zł	2024-12-31	574 283,31 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-02-22	67 061 751,65 zł	2024-09-30	66 705 514,78 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-04-02	1 036 066,79 zł	2024-12-31	1 031 055,04 zł
<b>Razem</b>				<b>96 108 774,17 zł</b>

### 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	1 7 000 000,00 zł	2024-12-31	18 649 715,48 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-12-10	3 000 000,00 zł	2022-12-31	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	2022-12-31	931 756,49 zł
Fundacja Grupy Unibep UNITAIENT	2022-11-21	120 000,00 zł	2023-02-28	120 000,00 zł
<b>Razem</b>				<b>87 461 187,73 zł</b>

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 31 grudnia 2023 roku wynoszą 2 789 490,00 zł.

Ryzyko kredytowe kształtuje się na poziomie 1-go stopnia w wysokości 676 519,00 zł., 2-go stopnia w wysokości 1 684 994,71 zł., 3-go stopnia w wysokości 427 976,29 zł. modelu oczekiwanych strat kredytowych.

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 31.12.2023 r.

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikotuszko	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)	3 509 603	350 960,30	10,01
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	7 912 275	791 225,70	22,56
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>100,00</b>

(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 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 SA z Aviva PTE Aviva Santander SA. 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). (6) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023) (7) 50 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2023 na rzecz Prezesa Zarządu Unibep SA (Rb 77/2023); przy czym akcje zostały zapisane na rachunku inwestycyjnym nabywcy w dniu 3 października 2023 r.

### Stan na dzień 31.12.2022 r.

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikotuszko	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
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>100,00</b>

(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 SA z Aviva PTE Aviva Santander SA. 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)



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	5 250 000	14,97	5 250 000	14,97
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)	3 503 805	9,99	3 503 805	9,99
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	5,98	2 098 756	5,98
Free float	8 168 073	23,29	8 168 073	23,29
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)	2 250 000	8,27	2 250 000	6,42
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00</b>

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

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

(1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017. (2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019. (3) 1.500.000 Akcji Własnych 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 SA z Aviva PTE Aviva Santander SA. 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). (6) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023) (7) 50 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2023 na rzecz Prezesa Zarządu Unibep SA (Rb 77/2023); przy czym akcje zostały zapisane na rachunku inwestycyjnym nabywcy w dniu 3 października 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 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku 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 grudnia 2023 roku wynosi 65 803 761,02 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 – 6 377 270,00 zł.

Odnotowane w 2023 roku wzrost tego kapitału o kwotę 1 910 000,00 zł wynika z nabycia akcji przez uczestników Programu Motywacyjnego.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

### Pozostałe kapitały rezerwowe

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-92 664,00	905 956,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	4 533 425,99	-1 932 983,81
Aktualizacja środków trwałych	2 129 019,61	2 129 019,61
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	3 699 500,00	3 342 000,00
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>10 269 281,60</b>	<b>4 443 991,80</b>

## Zyski zatrzymane

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	191 499 916,36	200 157 977,70
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	20 159 326,06	11 134 775,38
Zysk (strata) bieżący netto	-165 895 405,70	7 444 028,82
<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>57 325 084,29</b>	<b>230 298 029,47</b>
Wartość księgową	136 905 190,31	302 142 845,69
Liczba akcji zwykłych	32 820 634,00	32 170 634,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	4,17	9,39

## 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.

### Program motywacyjny za 2022 i 2023 rok

W dniu 21 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki Dominującej podjęła uchwałę w sprawie weryfikacji spełnienia kryteriów przydziału akcji Spółki za rok oceny 2022 przez uprawnionych uczestników Programu Motywacyjnego i jednocześnie, w związku ze spełnieniem kryteriów przydziału przez uczestników będących członkami zarządu spółki zależnej - Unidevelopment SA, Rada Nadzorcza Spółki Dominującej podjęła z tym samym dniem decyzję o zaoferowaniu akcji Spółki w odniesieniu do następujących członków zarządu Unidevelopment SA (dalej „Beneficjenci”): 210.000 akcji Panu Zbigniewowi Gościckiemu, 130.000 akcji Pani Ewie Przeździeckiej, 130.000 akcji Panu Mirosławowi Szczepańskiemu, 130.000 akcji Panu Mariuszowi Przystupie.

W związku z dokonaniem następujących czynności: a) złożeniem przez Spółkę ofert sprzedaży akcji Spółki, zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; b) przyjęciem przez Beneficjentów ofert sprzedaży akcji Spółki; c) dokonaniem przez każdego z Beneficjentów wpłat na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, w dniu 27 lipca 2023 roku nastąpiło zapisanie akcji Spółki na rachunkach bankowych Beneficjentów. W konsekwencji z tym samym dniem doszło do przeniesienia akcji oraz ogółu praw korporacyjnych związanych z akcjami Spółki na poszczególnych członków zarządu spółki zależnej - Unidevelopment SA i tym samym doszło do zrealizowania Programu Motywacyjnego na rok 2022.

Ponadto, w dniu 21 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA podjęło decyzję o przedłużeniu okresu realizacji Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów i ustaliło, że akcje mogą być nabywane przez uczestników Programu nie później niż do dnia przypadającego cztery miesiące po dniu zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026.

W dniu 11 września 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki Dominującej dokonała zmiany Regulaminu Programu Motywacyjnego, w szczególności wprowadzając możliwość podjęcia przez Radę Nadzorczą decyzji o zawarciu z osobą wchodzącą w skład Zarządu Spółki umowy uczestnictwa w Programie, w terminie i na warunkach odbiegających od warunków określonych w Regulaminie. Następnie Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zawarciu z Prezesem Zarządu Spółki Dominującej umowy uczestnictwa w Programie na warunkach odbiegających od warunków określonych w Regulaminie oraz ustaliła zasady uczestnictwa Prezesa Zarządu Spółki Dominującej w Programie.

W ramach Programu Motywacyjnego Prezes Zarządu będzie mógł nabyć od Spółki maksymalnie 2.000.000 akcji, w tym:

- 1) 50.000 akcji („Pula 1”) menadżer będzie mógł nabyć w roku 2023,
- 2) nie więcej niż 1.950.000 akcji („Pula 2”) menadżer będzie mógł nabyć w latach 2025, 2026 i 2027, nie później niż do dnia przypadającego 4 miesiące po dniu zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026 („Data Końcowa”).

Cena, po której Prezes Zarządu będzie nabywał od Spółki akcje w ramach Programu, będzie stała i będzie wynosiła 3,50 PLN (trzy złote i pięćdziesiąt groszy) za jedną akcję.

Prezes Zarządu będzie uprawniony do nabycia od Spółki akcji Puli 1 pod warunkiem, że będzie on sprawował funkcję Prezesa Zarządu Spółki w dniu skierowania do niego przez Spółkę oferty sprzedaży akcji Puli 1. Rada Nadzorcza nie ustaliła innych kryteriów przydziału akcji Puli 1. Menadżer będzie zobowiązany do nierozporządzania akcjami Puli 1 w terminie 12 miesięcy od dnia ich nabycia.

Prawo Prezesa Zarządu do nabycia akcji Puli 2 będzie uzależnione od spełnienia kryteriów ustalonych przez Radę Nadzorczą („Kryteria Przydziału”), które powinny być spełnione w latach 2024, 2025, 2026 („Lata Oceny”).

Kryteria Przydziału będą ustalone przez Radę Nadzorczą odrębnie dla każdego Roku Oceny do końca lutego danego Roku Oceny.

Akcje Puli 2 będą nabywane przez menadżera w latach 2025, 2026 i 2027 („Lata Przydziału”), nie później niż do Daty Końcowej.

W każdym z Lat Przydziału menadżer będzie uprawniony do nabycia następującej liczby akcji w ramach akcji Puli 2:

- (a) w Roku Przydziału 2025 – nie więcej niż 450.000 akcji,
- (b) w Roku Przydziału 2026 – nie więcej niż 700.000 akcji,
- (c) w Roku Przydziału 2027 – nie więcej niż 800.000 akcji.

W każdym przypadku prawo Prezesa Zarządu do nabycia akcji, w ramach akcji Puli 2, w związku ze zrealizowaniem Kryteriów Przydziału powstanie jedynie wtedy, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- (a) w ostatnim dniu danego Roku Oceny menadżer wchodzi w skład Zarządu oraz
- (b) do dnia, o którym mowa w lit. (a), umowa między menadżerem a Spółką, na podstawie której menadżer pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki, nie została wypowiedziana przez menadżera, ani nie została przez niego rozwiązana w inny sposób niż w drodze wypowiedzenia, oraz
- (c) do dnia, o którym mowa w lit. (a), umowa między menadżerem a Spółką, na podstawie której menadżer pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki, nie została wypowiedziana lub w inny sposób rozwiązana przez Spółkę z przyczyn, które uzasadniałyby rozwiązanie przez pracodawcę umowy o pracę z winy pracownika.

W dniu 3 października 2023 roku, w związku z dokonaniem następujących czynności: i) złożeniem przez Spółkę Prezesowi Zarządu oferty sprzedaży 50.000 akcji Spółki (Pula 1), zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; ii) przyjęciem przez Prezesa Zarządu oferty sprzedaży akcji Spółki; iii) dokonaniem przez Prezesa Zarządu wpłaty na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, nastąpiło zapisanie akcji Spółki z Puli 1 na rachunku inwestycyjnym Prezesa Zarządu.

W związku realizacją „Puli 1” koszty Grupy zostały obciążone kwotą 292 500 zł.

W dniu 20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki Dominującej ustaliła Prezesowi Zarządu Unibep SA finansowe i niefinansowe kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2024 oraz ich wagi. Dedykowane Prezesowi Zarządu kryteria finansowe obejmują zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Grupy Kapitałowej Unibep. Kryteria niefinansowe to w szczególności: pozostawanie w składzie Zarządu Unibep SA, poprawa bezpieczeństwa pracy oraz działania w kierunku redukcji emisji gazów cieplarnianych w łańcuchu wartości, zgodnie ze Strategią ESG Grupy Kapitałowej Unibep.

## 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 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe</b>	<b>214 744 634,58</b>	<b>126 478 695,93</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	30 728 162,03	34 122 142,07
Zobowiązania z tytułu obligacji	184 016 472,55	92 356 553,86
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe</b>	<b>43 071 159,31</b>	<b>39 720 828,40</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	6 663 576,08	16 891 218,69
Zobowiązania z tytułu kredytów	25 131 959,77	13 257 617,68
Zobowiązania z tytułu pożyczek	0,00	1 807 900,76
Zobowiązania z tytułu obligacji	11 275 623,46	7 764 091,27
<b>Razem</b>	<b>257 815 793,89</b>	<b>166 199 524,33</b>

### ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2023 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
ING Bank Śląski SA	20 000 000,00 zł	3 427 149,92 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy
Bank Spółdzielczy	5 000 000,00 zł	969 450,48 zł	01.08.2025	kredyt obrotowy
Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej	5 000 000,00 zł	4 996 691,11 zł	31.08.2025	Kredyt rewolwingowy
BOŚ SA	20 000 000,00 zł	11 396 480,98 zł	31.12.2025	kredyt obrotowy
BOŚ SA	64 329 183,54 zł	9 751 022,57 zł	30.09.2025	kredyt deweloperski
BOŚ SA	4 000 000,00 zł	187 366,97 zł	30.09.2025	kredyt VAT
<b>Razem</b>		<b>30 728 162,03 zł</b>		

### ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2022 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
ING Bank Śląski SA	20 000 000,00 zł	10 285 844,50 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy
Bank Millennium SA	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 SA	37 861 000,00 zł	0,00 zł	17.07.2024	kredyt deweloperski
Santander Bank Polska SA	3 000 000,00 zł	0,00 zł	17.07.2024	kredyt VAT
PKO BP SA	121 200 000,00 zł	0,00 zł	31.08.2024	kredyt deweloperski
PKO BP SA	5 000 000,00 zł	0,00 zł	31.08.2024	kredyt VAT
<b>Razem</b>		<b>34 122 142,07 zł</b>		

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2023 r.**

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
PKO BP SA*	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.11.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA**	10 000 000,00 zł	0,00 zł	14.10.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BNP Paribas Bank Polska SA	20 000 000,00 zł	0,00 zł	26.01.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	29.02.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	30 000 000,00 zł	0,00 zł	29.02.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Polska Kasa Opieki SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	31.01.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA**	8 000 000,00 zł	0,00 zł	14.10.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP SA*	5 000 000,00 zł	0,00 zł	30.11.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	5 000 000,00 zł	0,00 zł	30.06.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	5 000 000,00 zł	0,00 zł	30.06.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Poznański Bank Spółdzielczy	5 000 000,00 zł	0,00 zł	15.08.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP SA	5 000 000,00 zł	0,00 zł	30.04.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	14.10.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	5 000 000,00 zł	0,00 zł	29.02.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Polska Kasa Opieki SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	31.01.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	3 000 000,00 zł	0,00 zł	29.02.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	20 000 000,00 zł	7 418 419,45 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy
PKO Bank Polski SA	5 000 000,00 zł	2 126 146,58 zł	31.08.2024	kredyt VAT
PKO Bank Polski SA	121 200 000,00 zł	988 351,56 zł	31.08.2024	kredyt developerski
Santander Bank Polska SA	17 000 000,00 zł	6 663 576,08 zł	14.10.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Spółdzielczy	5 000 000,00 zł	1 650 985,04 zł	01.08.2025	kredyt obrotowy
Lubelski Bank Spółdzielczy	11 000 000,00 zł	5 017 212,92 zł	31.12.2024	kredyt developerski
BOŚ SA	20 000 000,00 zł	7 930 844,22 zł	31.12.2025	kredyt obrotowy
<b>Razem</b>		<b>31 795 535,85 zł</b>		

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

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

### ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2022 r.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
PKO BP SA*	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.11.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA**	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
BNP Paribas Bank Polska SA	20 000 000,00 zł	0,00 zł	26.01.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	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 SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	31.01.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	20 000 000,00 zł	6 857 378,52 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy
Santander Bank Polska SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	30.09.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
PKO BP SA*	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 SA	5 000 000,00 zł	0,00 zł	29.06.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Pekao SA	10 000 000,00 zł	9 972 664,79 zł	31.01.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA	8 000 000,00 zł	2 802 920,42 zł	30.09.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	5 000 000,00 zł	2 016 048,70 zł	30.06.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Pekao SA	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 SA	5 000 000,00 zł	0,00 zł	30.06.2023	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA	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
<b>Razem</b>		<b>30 148 836,37 zł</b>		

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

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

### ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2023 r.

Na dzień 31.12.2023 r. Grupa nie posiadała zobowiązań długoterminowych z tytułu pożyczek.

### ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2022 r.

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

### ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31.12.2023 r.

Na dzień 31.12.2023 r. Grupa nie posiadała zobowiązań krótkoterminowych z tytułu pożyczek.

### 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
<b>Razem</b>		<b>1 807 900,76 zł</b>		

**WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2023 r.**

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Data emisji	Data wykupu
obligacje serii A	23 500 000,00/23 500 sztuk po 1 000 zł	24 059 892,82	05.04.2023	05.04.2026
obligacje serii B	11 400 000,00/11 400 sztuk po 1 000 zł	11 760 053,95	05.04.2023	05.04.2026
obligacje serii C	20 000 000,00/20 000 sztuk po 1 000 zł	20 357 643,93	31.07.2023	31.07.2026
Obligacje serii I 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	138 040 200,00 PLN/1.380.402 sztuk po 100 zł	139 114 505,31	19.10.2023	19.10.2026
		<b>195 292 096,01</b>		

**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
		<b>100 120 645,13</b>		

Obligacje serii A, B, C oraz I są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych SA.

Data płatności odsetek Obligacji serii A i B: 05.04.2024, 05.07.2024, 05.10.2024, 05.01.2025, 05.04.2025, 05.07.2025, 05.10.2025, 05.01.2026, 05.04.2026

Data płatności odsetek Obligacji serii C: 30.04.2024, 31.07.2024, 31.10.2024, 31.01.2025, 30.04.2025, 31.07.2025, 31.10.2025, 31.01.2026, 30.04.2026, 31.07.2026

Data płatności odsetek Obligacji serii I: 19.04.2024, 19.10.2024, 19.04.2025, 19.10.2025, 19.04.2026.

Obligacje 3-letnie serii G i H zostały wykupione przedterminowo w dniach 13.10.2023 r. oraz 15.11.2023 r.

Struktura zapadalności kredytów, pożyczek i obligacji długoterminowych przedstawia się w następujący sposób:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
powyżej 1 roku do 3 lat	214 744 634,58	126 478 695,93
<b>Razem</b>	<b>214 744 634,58</b>	<b>126 478 695,93</b>

Kredyty zaciągnięte w walucie obcej przeliczono wg kursu wyceny bilansowej tj. 31.12.2023 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 31.12.2023 r.**

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
do roku	43 071 159,31	48 384 776,85
powyżej 1 roku do 3 lat	214 744 634,58	272 047 311,15
<b>Razem</b>	<b>257 815 793,89</b>	<b>320 432 088,00</b>

## Na dzień 31.12.2022 r.

	Wartość bilansowa	Niezdykontowane 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
<b>Razem</b>	<b>166 199 524,33</b>	<b>192 496 817,03</b>

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 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	40 180 669,55	43 249 484,26
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	29 662 286,48	31 342 383,41
<b>Razem</b>	<b>69 842 956,03</b>	<b>74 591 867,67</b>

Wartość bieżąca opłat leasingowych:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Poniżej roku	29 662 286,48	31 342 383,41
Od roku do 5 lat	33 552 816,56	35 553 624,45
Powyżej 5 lat	6 627 852,99	7 695 859,81
<b>Razem</b>	<b>69 842 956,03</b>	<b>74 591 867,67</b>

Leasing - dane uzupełniające

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Amortyzacja	18 426 948,68	15 749 876,62
Amortyzacja aktywowana w zapas	80 700,00	934 293,00
Koszty odsetkowe	3 532 763,00	2 606 250,75
Odsetki aktywowane w zapas	353 938,00	4 417 991,00
Łączne wydatki z umów leasingu	21 853 154,07	20 846 246,15
Koszty leasingu krótkoterminowego	6 602 446,67	12 724 221,68
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	4 797 435,51	7 802 726,73

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 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Odprawy emerytalne</b>	<b>4 207 710,00</b>	<b>2 645 956,00</b>
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	4 207 710,00	2 645 956,00
<b>Odprawy rentowe</b>	<b>358 525,00</b>	<b>258 318,00</b>
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	358 525,00	258 318,00
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:</b>	<b>4 566 235,00</b>	<b>2 904 274,00</b>
- część długoterminowa	4 203 038,00	2 639 621,75
- część krótkoterminowa	363 197,00	264 652,25



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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu</b>	<b>2 904 274,00</b>	<b>3 622 836,00</b>
koszty odsetek	171 163,00	135 903,00
koszty bieżącego zatrudnienia	436 545,00	599 888,00
wypłacone świadczenia	-216 044,00	-255 930,00
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	1 270 297,00	-1 198 423,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	607 440,00	74 333,00
- zmian założeń demograficznych	-22 484,00	-147 292,00
- zmian założeń finansowych	685 341,00	-1 125 464,00
transfery pracowników	238 233,00	-
<b>Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu</b>	<b>4 804 468,00</b>	<b>2 904 274,00</b>

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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
wartość zatrudnienia	436 545,00	599 888,00
koszty odsetek	171 163,00	135 903,00
wartość zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	-96 320,00	-96 320,00
Inne korekty	37 433,00	-76 158,00
<b>Koszty ujęte w rachunku zysków i strat</b>	<b>548 821,00</b>	<b>563 313,00</b>
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie	1 232 864,00	-988 900,00
<b>Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach</b>	<b>1 232 864,00</b>	<b>-988 900,00</b>
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	383 487,34	161 519,71
- kosztów ogólnego zarządu	165 333,66	268 428,29

Spółki Grupy przy ustalaniu rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych korzystały z wycen niezależnych aktuariuszy, ostatnia wycena aktuarialna została sporządzona na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2024-2027:

- stopa dyskonta w 2024 roku 5,07%
- stopa dyskonta w 2023 roku 6,73%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Grupie w 2024 r. i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie 7,0%, a w latach kolejnych 3,0-5,0%.

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Grupy wobec pracowników na datę 31 grudnia 2024 roku przedstawia się następująco:

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	Odprawa emerytalna	Odprawa rentowa	RAZEM
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2023	4 207 710	358 525	4 566 235
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2024	4 769 024	395 198	5 164 222
w tym:			
część krótkoterminowa	359 160	66 988	426 148
część długoterminowa	4 409 864	328 210	4 738 074

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31.12.2024 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 według stanu na 31.12.2023 r.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	4 207 710	358 525	9 797 797	14 364 032
Współczynnik rotacji -1,0%	4 384 975	374 162	9 797 797	14 556 934
Współczynnik rotacji +1,0%	4 048 285	344 161	9 797 797	14 190 243
prawdopodobieństwo przejścia na rentę -0,5‰	4 232 560	299 634	9 797 797	14 329 991
prawdopodobieństwo przejścia na rentę +0,5‰	4 183 077	417 079	9 797 797	14 397 953
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	4 444 310	369 854	9 797 797	14 611 961
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	3 991 121	347 907	9 797 797	14 136 825
wzrosty podstaw				
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	4 188 414	357 184	9 797 797	14 343 395
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	4 241 782	360 499	9 797 797	14 400 078
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	3 822 962	339 733	9 797 797	13 960 492
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	4 668 946	379 944	9 797 797	14 846 687

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco według 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

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>61 800 211,47</b>	<b>55 235 328,75</b>
Naprawy gwarancyjne	51 568 748,48	45 003 865,76
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99
<b>Zwiększenia</b>	<b>38 312 697,98</b>	<b>22 017 949,70</b>
Naprawy gwarancyjne	38 312 697,98	22 013 949,70
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	-	4 000,00
<b>Rozwiązanie</b>	<b>18 496 489,16</b>	<b>15 453 066,98</b>
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	12 519 080,85	12 444 074,23
Naprawy gwarancyjne	5 977 408,31	3 008 992,75
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>81 616 420,29</b>	<b>61 800 211,47</b>
Naprawy gwarancyjne	71 384 957,30	51 568 748,48
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>244 147 227,39</b>	<b>176 309 059,08</b>
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
Spółki wyceniane metodą praw własności	1 676 989,78	-
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 421 756 059,74</b>	<b>1 446 121 132,75</b>
Świadczenia pracownicze	28 607 801,26	37 676 353,60
Naprawy gwarancyjne	19 059 681,72	15 002 666,98
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	30 322 384,11	8 807 180,76
Koszty podwykonawców	1 323 610 095,79	1 351 373 539,55
Sprawy sporne	14 617 038,83	2 672 856,92
Koszty pozostałe	5 539 058,03	27 406 545,16
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	-	1 505 000,00
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	1 676 989,78
<b>Wykorzystanie</b>	<b>1 400 660 528,05</b>	<b>1 377 791 885,88</b>
Świadczenia pracownicze	34 392 281,33	33 487 529,54
Naprawy gwarancyjne	7 858 348,17	11 679 558,93
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	12 006 679,19	7 010 517,19
Koszty podwykonawców	1 341 644 709,02	1 298 888 693,78
Sprawy sporne	749 622,00	612 731,00
Koszty pozostałe	4 008 888,34	26 112 855,44
<b>Inne zmniejszenia</b>	<b>936 578,82</b>	<b>491 078,56</b>
Świadczenia pracownicze	-	469 352,63
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	-	4 000,00
Spółki wyceniane metodą praw własności	936 578,82	-
Koszty pozostałe	-	17 725,93
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>264 306 180,26</b>	<b>244 147 227,39</b>
Świadczenia pracownicze	27 580 392,22	33 364 872,29
Naprawy gwarancyjne	20 852 703,78	9 651 370,23
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	22 437 493,80	4 121 788,88
Koszty podwykonawców	169 581 156,37	187 615 769,60
Sprawy sporne	18 710 074,75	4 842 657,92
Koszty pozostałe	4 403 948,38	2 873 778,69
Spółki wyceniane metodą praw własności	740 410,96	1 676 989,78

## 6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>5 939 999,99</b>	<b>9 790 000,00</b>
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>363 606,35</b>	<b>414 633,37</b>
<b>Przychody przyszłych okresów - długoterminowe</b>	<b>1 844 202,36</b>	<b>1 974 463,58</b>
Otrzymane dotacje	1 844 202,36	1 961 755,16
Pozostałe	-	12 708,42
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>8 147 808,70</b>	<b>12 179 096,95</b>

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Z tytułu dostaw i usług	358 979 511,35	334 689 874,76
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	28 448 435,39	20 848 625,19
Z tytułu wynagrodzeń	2 684 566,62	2 558 685,39
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Rozliczenia międzyokresowe bierne	24 230 174,88	54 988 717,95
Fundusze specjalne	18 255,16	16 852,66
Pozostałe zobowiązania	1 815 712,38	1 666 473,46
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania</b>	<b>416 578 655,78</b>	<b>415 171 229,41</b>
<b>Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe</b>	<b>130 261,22</b>	<b>139 338,80</b>
Pozostałe	12 708,42	21 786,00
Otrzymane dotacje	117 552,80	117 552,80
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>416 708 917,00</b>	<b>415 310 568,21</b>

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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	154 839 626,68	178 413 893,80
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	99 370 452,29	66 368 204,77
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 201 746,27	861 579,76
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	186 022,76	98 836,65
powyżej 1 roku	31 468,80	33 716,85
zobowiązania przeterminowane	100 350 194,55	88 913 642,93
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>358 979 511,35</b>	<b>334 689 874,76</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	91 570 397,43	78 910 848,59
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 937 988,40	8 500 861,92
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 314 819,49	261 085,00
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	505 452,05	267 362,28
powyżej 1 roku	1 021 537,18	973 485,14
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE</b>	<b>100 350 194,55</b>	<b>88 913 642,93</b>

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Zobowiązania w PLN</b>	<b>408 165 686,12</b>	<b>404 471 312,53</b>
Zobowiązania w EUR	1 329 587,97	509 296,24
<b>Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN</b>	<b>5 781 048,49</b>	<b>2 388 548,45</b>
Zobowiązania w UAH	0,66	189 171,51
<b>Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN</b>	<b>0,07</b>	<b>23 797,77</b>
Zobowiązania w NOK	3 765 501,17	11 182 828,61
<b>Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>1 456 119,30</b>	<b>4 988 659,84</b>
Zobowiązania w SEK	1 443 623,25	8 155 436,16
<b>Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>565 755,94</b>	<b>3 435 885,26</b>
Zobowiązania w BYN	538 300,76	1 825,06
<b>Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN</b>	<b>697 368,62</b>	<b>2 364,36</b>
Zobowiązania w DKK	73 613,00	-
<b>Zobowiązania w DKK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>42 938,46</b>	<b>-</b>
<b>Razem</b>	<b>416 708 917,00</b>	<b>415 310 568,21</b>

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:

### Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 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	11 620 720,00	5 894 938,00	-	17 515 658,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	7 724 328,00	-1 050 373,00	-	6 673 955,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	40 071 776,00	-6 816 935,00	-	33 254 841,00
Rezerwa na zobowiązania	412 918,00	-51 918,00	-	361 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 460 660,00	3 264 126,00	-	13 724 786,00
Kontrakty - rezerwa na straty	149 715,00	4 113 409,00	-	4 263 124,00
Produkcja niezakończona podatkowo	27 274 128,00	-5 277 105,00	-	21 997 023,00
Leasing (zobowiązani z tytułu leasingu)	10 988 993,00	2 418 362,00	-	13 407 355,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	976 412,00	112 546,00	-	1 088 958,00
Nieopłacone odsetki	10 586,00	14 972,00	-	25 558,00
Dyskonto należności	529 890,00	-358 668,00	-	171 222,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	21 264 394,00	7 453 772,00	-	28 718 166,00
Odpis na pozostałe aktywa	11 937 919,00	2 945 210,00	-	14 883 129,00
Wycena instrumentów pochodnych	828 055,00	874 230,00	-	1 702 285,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	339,00	-	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	15 460,00	456 905,00	-	472 365,00
Pozostałe tytuły	787 045,00	53 774,00	-	840 819,00
Strata podatkowa	6 139 301,00	2 179 049,00	-	8 318 350,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	29 826,00	-	154 182,00	184 008,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	453 416,00	-	-453 416,00	-
<b>Razem</b>	<b>151 864 386,00</b>	<b>16 226 633,00</b>	<b>-299 234,00</b>	<b>167 791 785,00</b>

## 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	-	11 620 720,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 571 305,00	1 153 023,00	-	7 724 328,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	23 681 329,00	16 390 447,00	-	40 071 776,00
Rezerwa na zobowiązania	408 113,00	4 805,00	-	412 918,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 166 662,00	8 293 998,00	-	10 460 660,00
Kontrakty - rezerwa na straty	441 774,00	-292 059,00	-	149 715,00
Produkcja niezakończona podatkowo	29 022 621,00	-1 748 493,00	-	27 274 128,00
Leasing (zobowiązanie z tytułu leasingu)	9 766 411,00	1 222 582,00	-	10 988 993,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	671 234,00	305 178,00	-	976 412,00
Nieopłacone odsetki	11 540,00	-954,00	-	10 586,00
Dyskonto należności	196 226,00	333 664,00	-	529 890,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 879 944,00	13 384 450,00	-	21 264 394,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 003 998,00	2 933 921,00	-	11 937 919,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 412 005,00	-583 950,00	-	828 055,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	-	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	72 023,00	-56 563,00	-	15 460,00
Pozostałe tytuły	536 116,00	250 929,00	-	787 045,00
Strata podatkowa	10 511 199,00	-4 371 898,00	-	6 139 301,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	136 242,00	-	-106 416,00	29 826,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	1 324 493,00	-	-871 077,00	453 416,00
<b>Razem</b>	<b>113 377 497,00</b>	<b>39 464 382,00</b>	<b>-977 493,00</b>	<b>151 864 386,00</b>

## Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

## Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 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 "+")	57 062 254,00	-21 556 369,00	-	35 505 885,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	10 834 833,00	1 919 258,00	-	12 754 091,00
Dyskonto zobowiązań	4 705 094,00	497 044,00	-	5 202 138,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 663 470,00	132 609,00	-	2 796 079,00
Odsetki nieotrzymane	278 645,00	-111 217,00	-	167 428,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	414 501,00	-27 817,00	-	386 684,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	14 620 939,00	5 193 747,00	-	19 814 686,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	209 754,00	95 539,00	-	305 293,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 123 698,00	1 417 310,00	-	2 541 008,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 314 455,00	56 807,00	-	5 371 262,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	-	-	1 063 397,00	1 063 397,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	246 722,00	-	-	246 722,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	242 334,00	-	-80 062,00	162 272,00
<b>Razem</b>	<b>97 716 699,00</b>	<b>-12 383 089,00</b>	<b>983 335,00</b>	<b>86 316 945,00</b>

## 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 aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	9 877 710,00	957 123,00	-	10 834 833,00
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
<b>Razem</b>	<b>80 067 573,00</b>	<b>17 295 590,00</b>	<b>353 536,00</b>	<b>97 716 699,00</b>

## UZGODNIENIE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Zysk brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>-177 287 680,05</b>	<b>41 901 461,77</b>
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	-33 684 659,00	7 961 277,74
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	1 797 251,08	467 201,64
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	12 280 545,00	-100 207,62
Inne	-1 195 095,65	1 711 883,26
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>-20 801 958,57</b>	<b>10 040 155,02</b>
Efektywna stawka podatkowa	11,73%	23,96%

## PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>7 807 763,43</b>	<b>35 195 102,02</b>
Dotyczący roku obrotowego	7 807 763,43	35 195 102,02
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-28 609 722,00</b>	<b>-25 154 947,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-28 609 722,00	-25 154 947,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat</b>	<b>-20 801 958,57</b>	<b>10 040 155,02</b>

## PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>1 282 569,00</b>	<b>1 331 029,00</b>
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	1 516 813,00	871 077,00
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	-234 244,00	213 230,00
<b>(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>1 282 569,00</b>	<b>1 331 029,00</b>

Stawki podatkowe na rynkach na яких prowadzi działalność Grupa wynoszą:

Republika Białorusi – 20%

Ukraina – 18%

Królestwo Norwegii – 22%

Królestwo Szwecji – 20,6%

Królestwo Danii – 22%

Republika Federalna Niemiec – 15%

Spółki Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku rozpoznają aktywa z tytułu strat podatkowych w wysokości 8 318,4 tys. zł. Podatkiem odroczonym objęte zostały tylko te straty, które w ocenie Grupy mogą być rozliczone w zeznaniach podatkowych w kolejnych latach.

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 roku była objęta kontrolą podatkową w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. W 2020 roku Spółce dostarczona została decyzja określająca wysokość zobowiązania podatkowego opartego na zastosowaniu przy rozliczeniach podatkowych metody odkosztowej i odrzuceniu metody zastosowanej przez Spółkę. Spółka Dominująca jest w trakcie procesu odwoławczego przed niemieckimi organami skarbowymi, bowiem jej stanowisko co do zastosowanej metody rozliczenia, poparte opinią niemieckich doradców, nie uległo zmianie. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie otrzymała informacji co do stanowiska organu odwoławczego.

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 czerwca 2024 roku.

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 01.01.2023 – 31.12.2023 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 o prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	301 259 451,67	38 234 525,92	-	-152 731 906,10	-	186 762 071,49
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>301 259 451,67</b>	<b>38 234 525,92</b>	<b>-</b>	<b>-152 731 906,10</b>	<b>-</b>	<b>186 762 071,49</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	267 929 141,72	-	-198 198 133,34	-26 969 929,13	244 152 166,06	286 913 245,31
Wycena długoterminowych kontraktów	55 056 101,79	53 300 682,02	-36 121 065,10	-	-	72 235 718,71
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>322 985 243,51</b>	<b>53 300 682,02</b>	<b>-234 319 198,44</b>	<b>-26 969 929,13</b>	<b>244 152 166,06</b>	<b>359 148 964,02</b>

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 o 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
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>235 451 409,21</b>	<b>301 259 451,67</b>	<b>-</b>	<b>-235 451 409,21</b>	<b>-</b>	<b>301 259 451,67</b>
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
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>295 417 277,83</b>	<b>55 056 101,79</b>	<b>-142 481 244,18</b>	<b>-</b>	<b>114 993 108,07</b>	<b>322 985 243,51</b>

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 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:</b>	<b>3 594 728 715,79</b>	<b>3 419 746 947,08</b>
do 1 roku	2 152 218 585,37	2 068 607 660,44
powyżej 1 roku	1 442 510 130,42	1 351 139 286,64

## 6.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	6 885 289,18	14 837 228,65
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	14 109 242,28	22 299 993,58
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>20 994 531,46</b>	<b>37 137 222,23</b>
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	6 874 054,80	3 149 110,79
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto</b>	<b>27 868 586,26</b>	<b>40 286 333,02</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	54 479 614,37	46 714 420,39
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	68 309 692,66	66 018 434,08
<b>Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom</b>	<b>122 789 307,03</b>	<b>112 732 854,47</b>

### STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	899 558,74	2 788 262,14
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	27 381 973,23	24 810 332,16

Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta w nocie 6.6.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 37,35% (dla jednego projektu 17,18%) wszystkich należności z tytułu kaucji. 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. Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów z klientami w wartości nominalnej po dyskoncie, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości.

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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	496 700,71	5 663 963,90
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	358 111,39	760 324,30
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	484 200,66	2 642 843,27
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	769 376,47	2 046 364,98
powyżej 1 roku	7 030 608,91	3 882 840,91
<b>Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami</b>	<b>9 138 998,14</b>	<b>14 996 337,36</b>

## 6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

### SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2023 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	1 147 767 075,16	351 668 508,76	315 818 222,81	222 889 788,01	514 505 046,29	-122 880 478,17	2 429 768 162,86
sprzedaż zewnętrzna	1 028 181 573,44	351 668 508,76	314 575 292,93	220 837 741,44	514 505 046,29	-	2 429 768 162,86
sprzedaż na rzecz innych segmentów	119 585 501,72	-	1 242 929,88	2 052 046,57	-	-122 880 478,17	-
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 160 774 704,19	356 823 825,04	233 539 001,97	246 879 295,13	579 305 392,85	-109 730 945,31	2 467 591 273,87
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>-13 007 629,03</b>	<b>-5 155 316,28</b>	<b>82 279 220,84</b>	<b>-23 989 507,12</b>	<b>-64 800 346,56</b>	<b>-13 149 532,86</b>	<b>-37 823 111,01</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	-1,13%	-1,47%	26,05%	-10,76%	-12,59%	10,70%	-1,56%
Koszty sprzedaży			x				15 508 956,97
Koszty zarządu			x				71 314 932,22
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x				-13 162 349,98
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>				<b>-137 809 350,18</b>
Przychody finansowe							20 032 192,69
w tym: przychody odsetkowe	252 099,63	569 322,91	8 992 835,19	-1 623,81	494 867,30	-	10 307 501,22
Koszty finansowe			x				45 027 467,84
w tym: koszty odsetkowe	5 233 464,92	3 389 547,76	12 332 657,07	5 575 799,92	448 601,33	-	26 980 071,00
Oczekiwane straty kredytowe			x				14 419 633,54
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			x				-63 421,18
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>				<b>-177 287 680,05</b>
Podatek dochodowy			x				-20 801 958,57
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>				<b>-156 485 721,48</b>

## 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
sprzedaż zewnętrzna	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
sprzedaż na rzecz innych segmentów	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
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>20 687 532,49</b>	<b>33 012 755,36</b>	<b>99 916 633,23</b>	<b>-32 335 180,99</b>	<b>28 168 615,83</b>	<b>-1 195 331,46</b>	<b>148 255 024,46</b>
% 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
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>				<b>x</b>			<b>63 750 999,11</b>
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
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
Oczekiwane straty kredytowe				x			11 248 512,25
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności				x			500 557,62
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>				<b>x</b>			<b>41 901 461,77</b>
Podatek dochodowy				x			10 040 155,02
<b>Zysk netto</b>				<b>x</b>			<b>31 861 306,75</b>

## Stan na dzień 31.12.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno - przemysłowe	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	271 265 898,52	164 227 016,68	197 935 983,97	626 563 906,21	145 368 717,54	401 955 402,48	1 807 316 925,40
<b>Razem aktywa</b>	<b>271 265 898,52</b>	<b>164 227 016,68</b>	<b>197 935 983,97</b>	<b>626 563 906,21</b>	<b>145 368 717,54</b>	<b>401 955 402,48</b>	<b>1 807 316 925,40</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	-	213 126 262,52	213 126 262,52
Zobowiązania	490 705 743,29	178 279 427,53	265 078 921,38	352 757 684,39	131 083 517,32	176 285 368,97	1 594 190 662,88
<b>Razem pasywa</b>	<b>490 705 743,29</b>	<b>178 279 427,53</b>	<b>265 078 921,38</b>	<b>352 757 684,39</b>	<b>131 083 517,32</b>	<b>389 411 631,49</b>	<b>1 807 316 925,40</b>
Amortyzacja	6 573 252,86	12 320 022,91	1 349 405,29	2 886 084,76	5 271 606,26	-	28 400 372,08

## 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	210 884 172,98	678 079 845,26	210 884 172,98	215 967 833,41	1 813 202 706,31
<b>Razem aktywa</b>	<b>324 566 663,90</b>	<b>192 773 150,25</b>	<b>210 884 172,98</b>	<b>678 079 845,26</b>	<b>210 884 172,98</b>	<b>215 967 833,41</b>	<b>1 813 202 706,31</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	-	383 954 233,68	383 954 233,68
Zobowiązania	460 750 039,26	182 711 555,79	152 062 979,18	324 901 247,54	152 062 979,18	133 156 165,60	1 429 248 472,63
<b>Razem pasywa</b>	<b>460 750 039,26</b>	<b>182 711 555,79</b>	<b>152 062 979,18</b>	<b>324 901 247,54</b>	<b>152 062 979,18</b>	<b>517 110 399,28</b>	<b>1 813 202 706,31</b>
Amortyzacja	5 272 589,02	11 687 071,66	398 924,14	3 077 769,56	5 145 861,31	-	25 582 215,69

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- 31.12.2023	01.01-31.12.2022	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>KRAJ</b>	<b>2 243 779 816,51</b>	<b>2 058 936 931,59</b>	<b>124 518 239,88</b>	<b>113 506 695,02</b>
<b>EKSPORT, w tym:</b>	<b>185 988 346,35</b>	<b>199 375 138,74</b>	<b>46 927 819,87</b>	<b>62 701 178,09</b>
Skandynawia, w tym:	45 306 522,74	123 272 809,90	13 362 609,12	39 689 362,17
- Norwegia	5 293 526,35	66 953 908,22	2 159 856,26	22 997 050,16
- Szwecja	16 090 408,01	18 587 425,40	4 371 840,37	5 748 988,75
- Dania	23 922 588,38	16 234 632,28	6 830 912,49	4 708 122,74
- Inne	-	21 496 844,00	-	6 235 200,52
Niemcy	113 863 142,47	75 414 307,96	32 335 354,17	22 678 451,22
Inne rynki, w tym:	26 818 681,14	688 020,88	1 229 856,58	333 364,70
-Białoruś*	23 676 088,16	89 485,72	211 164,98	98 418,46
<b>Razem</b>	<b>2 429 768 162,86</b>	<b>2 258 312 070,33</b>	<b>171 446 059,75</b>	<b>176 207 873,11</b>

\*2023 r. – budowa Ambasady RP w Mińsku

\*\* 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 2023 roku, jak i w 2022 roku 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)

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj</b>	<b>2 230 959 846,09</b>	<b>2 034 485 766,77</b>
Sprzedaż usług budowlanych	1 914 622 285,91	1 702 623 031,97
Sprzedaż deweloperska	311 120 685,92	327 347 021,86
Sprzedaż usług pozostałych	5 216 874,26	4 515 712,94
<b>Razem przychody ze sprzedaży produktów - export</b>	<b>185 988 346,35</b>	<b>199 375 138,74</b>
Sprzedaż usług budowlanych	185 988 346,35	199 201 493,74
Sprzedaż usług pozostałych	-	173 645,00
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług</b>	<b>2 416 948 192,44</b>	<b>2 233 860 905,51</b>

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

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Sprzedaż towarów - kraj</b>	<b>1 039 468,06</b>	<b>1 018 000,00</b>
Działalność deweloperska	1 039 468,06	1 018 000,00
<b>Sprzedaż materiałów - kraj</b>	<b>11 780 502,36</b>	<b>23 433 164,82</b>
Działalność budowlana	11 780 502,36	23 433 164,82
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>12 819 970,42</b>	<b>24 451 164,82</b>

### Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Klient publiczny	742 904 659,18	638 436 609,81
Klient prywatny	1 686 863 503,68	1 619 875 460,52
<b>Przychody umów z klientami</b>	<b>2 429 768 162,86</b>	<b>2 258 312 070,33</b>

### Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Ryczałt	2 287 629 677,62	2 091 404 342,92
Kosztorys	142 138 485,24	166 907 727,41
<b>Przychody umów z klientami</b>	<b>2 429 768 162,86</b>	<b>2 258 312 070,33</b>

## 6.21. Koszty według rodzajów

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Amortyzacja	28 400 372,08	25 582 215,69
Zużycie materiałów i energii	641 344 244,96	630 466 339,63
Usługi obce	1 703 313 439,20	1 241 948 713,13
Podatki i opłaty	7 147 715,83	7 033 821,76
Wynagrodzenia	210 044 475,44	192 493 407,52
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	46 720 766,60	42 138 283,75
Pozostałe koszty rodzajowe	24 793 051,92	44 339 940,36
<b>Razem koszty wg rodzaju</b>	<b>2 661 764 066,03</b>	<b>2 184 002 721,84</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	8 672 750,20	71 187 306,05
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-128 654 637,38	-112 549 585,20
Koszty ogólnego zarządu	-71 314 932,22	-58 287 546,99
Koszty sprzedaży	-15 508 956,97	-20 609 310,22
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług</b>	<b>2 454 958 289,66</b>	<b>2 063 743 585,48</b>

## 6.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 142 817,59	1 958 914,45
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 511 577,32	1 257 307,49
Rozliczenie przejęcia kontroli	-	1 078 971,68
Odpisane zobowiązania	1 078 365,00	189 460,50
Kary i odszkodowania	3 530 795,82	1 501 581,43
Inne	3 844 582,88	2 491 794,19
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>11 108 138,61</b>	<b>8 478 029,74</b>

### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Rezerwa na zobowiązania	14 517 416,83	2 136 738,92
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 375 045,25	1 996 168,12
Koszty spraw spornych	1 452 373,86	3 304 611,16
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	3 454 222,09	2 559 612,80
Inne	3 471 430,56	4 088 066,88
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>24 270 488,59</b>	<b>14 085 197,88</b>

## 6.23. Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe

### PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Odsetki:	12 572 649,19	7 900 839,70
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	12 571 601,08	7 872 202,12
odsetki od udzielonych pożyczek	8 556 620,59	7 056 064,58
odsetki od należności	1 284 687,69	-1 985 944,86
wycena pożyczek	279 246,19	1 076 620,99
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	1 985 901,78	1 602 380,55
odsetki bankowe	465 144,83	123 080,86
pozostałe odsetki	1 048,11	28 637,58
Inne przychody finansowe razem	7 459 543,50	4 321 172,25
<b>Przychody finansowe</b>	<b>20 032 192,69</b>	<b>12 222 011,95</b>

### Inne przychody finansowe

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Pozostałe, w tym:	7 459 543,50	4 321 172,25
wycena instrumentów pochodnych	7 459 523,50	4 242 214,59
prowinzje z tytułu operacji finansowych	-	78 957,66
pozostałe	20,00	-
<b>Inne przychody finansowe razem</b>	<b>7 459 543,50</b>	<b>4 321 172,25</b>

### KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Z tytułu odsetek, w tym:	36 114 166,49	20 034 038,82
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	21 750 787,17	16 017 440,03
odsetki od leasingu	3 623 999,28	2 826 319,92
pozostałe	1 221 351,51	798 642,99
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	2 296 914,30	-475 420,89
odsetki od zobowiązań	383 933,04	309 258,71
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	6 837 181,19	557 798,06
Inne koszty finansowe razem	8 913 301,35	3 289 555,84
<b>Koszty finansowe</b>	<b>45 027 467,84</b>	<b>23 323 594,66</b>

### Inne koszty finansowe

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Ujemne różnice kursowe	1 511 317,72	3 672 375,09
Pozostałe, w tym:	7 401 983,63	-382 819,25
z tytułu prowizji	3 326 209,53	1 508 143,21
gwarancje bankowe	89 462,60	29 370,00
wycena instrumentów pochodnych	4 601 213,30	-2 144 338,59
pozostałe	-614 901,80	224 006,13
<b>Inne koszty finansowe razem</b>	<b>8 913 301,35</b>	<b>3 289 555,84</b>

### OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
Należności z tytułu dostaw i usług	10 631 025,52	9 301 261,59
Kaucje z tytułu umów z klientami	3 764 615,85	1 769 500,14
Pożyczki udzielone	64 683,00	128 660,00
Aktywa kontraktowe	-40 690,83	49 090,52
<b>Oczekiwane straty kredytowe</b>	<b>14 419 633,54</b>	<b>11 248 512,25</b>



## 6.24. Zysk (strata) na jedną akcję

### Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Liczba akcji zwykłych	32 820 634,00	32 170 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 442 962,77	31 874 743,59
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 820 634,00	32 170 634,00
Zysk (strata) netto	-156 485 721,48	31 861 306,75
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	-165 895 405,70	7 444 028,82
Zysk (strata) na 1 akcję	-5,11	0,23
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję	-5,11	0,23

## 6.25. Działalność zaniechana

W 2023 i 2022 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

## 6.26. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
<b>Amortyzacja:</b>	<b>28 400 372,08</b>	<b>25 582 215,69</b>
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	28 400 372,08	25 582 215,69
<b>Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>-831 784,47</b>	<b>163 839,69</b>
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	-831 784,47	163 839,69
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)</b>	<b>21 425 895,35</b>	<b>5 470 062,51</b>
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-8 556 633,38	-5 430 747,91
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-1 551 338,81	-245 587,72
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	2 937,95	2 143 192,34
prowinizje otrzymane	-	-78 957,66
dywidendy otrzymane	-	-11 796 966,29
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji- ogółem	21 743 643,17	16 017 440,03
odsetki pozostałe do zapłacenia	76 186,60	65 482,24
odsetki pozostałe zapłacone	988 369,57	668 295,02
odsetki od leasingu	3 682 871,84	2 889 976,04
prowinizje od kredytów, obligacji, gwarancji - zapłacone	2 042 527,47	1 446 771,51
prowinizje naliczone - koszty emisja obligacji	700 416,64	266 585,80
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	2 296 914,30	-475 420,89
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>	<b>-7 900 225,78</b>	<b>-1 714 611,06</b>
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-1 682 467,77	-7 361 128,92
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	755 514,58	5 801 543,92
aktualizacja wartości aktywów trwałych - odwrócenie odpisu PPO	755 064,83	-849 954,74
wycena pożyczek, weksli	86 232,96	-1 076 620,99
kontrakty terminowe - wycena	-2 858 310,20	-6 386 553,18
kontrakty terminowe - realizacja	-5 298 603,57	5 829 497,70
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	134 386,84	1 907 019,21
udział w zyskach (stratach) jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	63 421,18	1 500 557,62
Pozostałe	144 535,37	-1 103 654,84
wynik na rozliczeniu połączenia	-	24 683,16
<b>Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:</b>	<b>40 404 258,69</b>	<b>66 857 185,95</b>
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	41 637 122,69	73 684 489,03
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	-1 232 864,00	1 070 398,00
inne korekty	-	-1 000 000,00
wartość rezerw przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli)	-	-6 897 701,08
<b>Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:</b>	<b>84 728 237,46</b>	<b>-56 323 359,54</b>
bilansowa zmiana stanu zapasów	85 607 913,56	-136 891 711,55
odsetki aktywowane w zapasach	2 067 375,81	962 521,82
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli za znakiem "+")	-	67 006 571,10
korekta zapasów dot. zysków zatrzymanych	-	-
inne korekty	-2 947 051,91	12 599 259,09
<b>Zmiana stanu należności wynika z następujących pozycji:</b>	<b>133 384 315,70</b>	<b>-200 049 274,78</b>
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	128 274 229,62	-214 774 387,67
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	3 646 326,21	5 203 290,36
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	-24 254,79	7 892 147,82
stan rozliczeń międzyokresowych przyjęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem "-")	-	1 847 766,42
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	1 488 014,66	-218 091,71
inne korekty	-	-
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych wynika z następujących pozycji:</b>	<b>41 630 581,77</b>	<b>137 254 570,59</b>
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	39 853 327,88	191 829 826,79
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	3 733 905,73	5 261 295,50
inne korekty	-274 615,39	-648 876,75
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli za znakiem "-")	-	-59 138 383,85
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-1 682 036,45	-49 291,10
<b>Na wartość pozycji „Inne korekty” składa się:</b>	<b>572 807,15</b>	<b>-515 119,68</b>
Inne korekty	280 307,15	-515 119,68
program motywacyjny	292 500,00	-
<b>Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony</b>	<b>-7 430 376,00</b>	<b>-22 851 246,03</b>

**Zmiana stanu zobowiązań finansowych**

	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Stan na początek roku kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	166 199 524,33	159 114 737,72
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	74 591 867,67	67 979 556,53
<b>Stan na początek roku</b>	<b>240 791 392,00</b>	<b>227 094 294,25</b>
Przepływ kapitału (+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	367 953 513,49	176 342 456,98
Przepływ kapitału (-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-278 630 982,46	-168 987 719,09
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+)	15 070 012,80	22 306 060,10
Przepływ kapitału (-) zobowiązań leasingowych	-19 500 457,36	-15 827 037,52
Odsetki naliczone leasingowe(+)	3 682 871,84	2 919 168,68
Odsetki zapłacone leasingowe (-)	-3 682 871,84	-2 919 168,68
Odsetki naliczone od pożyczek, kredytów i innych zobowiązań finansowych (+)	6 105 459,90	5 660 601,73
Odsetki zapłacone od pożyczek, kredytów i innych zobowiązań finansowych (-)	-6 105 459,90	-5 660 601,73
Wycena (+/-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	1 904 273,94	-475 420,89
Wycena (+/-) zobowiązań leasingowych	-937 636,61	-76 784,31
Pozostałe (-/+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	389 464,59	205 469,61
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych	619 169,53	210 072,87
<b>Stan na koniec roku w tym:</b>	<b>327 658 749,92</b>	<b>240 791 392,00</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	257 815 793,89	166 199 524,33
Zobowiązania leasingowe	69 842 956,03	74 591 867,67

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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Środki pieniężne w banku i kasie</b>	<b>311 059 614,93</b>	<b>137 948 189,73</b>
<b>w tym:</b>		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-15 822,27	-148 610,52
<b>Razem</b>	<b>311 043 792,66</b>	<b>137 799 579,21</b>

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

## 6.27. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W 2023 roku nie nastąpiło połączenie z żadną zewnętrzną jednostką gospodarczą i utrata kontroli.

W dniu 1 marca 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA oraz Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Budrex Sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu Unibep SA ze spółką zależną. Połączenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 3 kwietnia 2023 roku.

## 6.28. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 31.12.2023 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	9 527,16	27 767,60
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>9 527,16</b>	<b>27 767,60</b>

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 wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	273,89	32 032,92
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>273,89</b>	<b>32 032,92</b>

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

	Oczekiwane straty kredytowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	1 209,34	252,77
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>1 209,34</b>	<b>252,77</b>

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	1 459 584,86
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>1 459 584,86</b>

## 6.29. 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:

- Dariusz Jacek Blocher – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołqbiecki - Wiceprezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - Członek Zarządu
- Przemysław Wojciech Janiszewski – Członek Zarządu

8 grudnia 2023 roku Pan Sławomir Kiszycki złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2023 roku.

20 lutego 2024 roku Pan Przemysław Wojciech Janiszewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 5 marca 2024 roku.

20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pana Andrzeja Piotra Stęrczyńskiego na stanowisko Członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 1 marca 2024 roku.

29 marca 2024 roku Pan Krzysztof Mikołajczyk złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ze skutkiem na dzień 23 kwietnia 2024 roku.

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

- Dariusz Jacek Blocher – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbicki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - Członek Zarządu
- Andrzej Piotr Sterczyński – 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 i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Unibep SA wchodzi:

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

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

#### Zarząd – na dzień bilansowy

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Dariusz Jacek Blocher	Prezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
2	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	910 000	910 000	2,59%
3	Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	190 000	190 000	0,54%
4	Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	140 000	140 000	0,40%
5	Adam Poliński	Członek Zarządu	50 000	50 000	0,14%
6	Przemysław Wojciech Janiszewski	Członek Zarządu	-	-	-

#### 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	5 250 000	5 250 000	14,97%
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	-	-	---

Bożenna Lachocka, wiceprzewodnicząca 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. Program Motywacyjny został opisany w pkt 6.10.

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

### ZARZĄD SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

- **Dariusz Jacek Blocher** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Leszek Marek Gołąbiewski** - 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.
- **Andrzej Piotr Sterczyński** – 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 Mikołuszką) posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Beata Maria Skowrońska** – akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Wojciech Jacek Stajkowski** – akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Jarosław Mariusz Bełdowski** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Michał Kołosowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Paweł Markowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Jakub Marek Karnowski** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.

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

### WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2022 r. wypłacona w 2023 r.	Razem
Dariusz Jacek Blocher	621 804,80	-	621 804,80
Leszek Marek Gołbiewski	807 600,00	-	807 600,00
Sławomir Kiszycki	727 800,00	-	727 800,00
Krzysztof Mikołajczyk	692 661,56	-	692 661,56
Adam Poliński	564 000,00	-	564 000,00
Przemysław Wojciech Janiszewski*	564 929,52	302 914,29	867 843,81
<b>Razem</b>	<b>3 978 795,88</b>	<b>302 914,29</b>	<b>4 281 710,17</b>

\*W 2023 r. zostały wypłacone premie za 2022 r. w kwocie 302 914,29 niezwiązane z funkcją Członka 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 Gołbiewski	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
<b>Razem</b>	<b>2 742 026,73</b>	<b>2 592 296,85</b>	<b>5 334 323,58</b>

### WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w Unibep SA	Razem
Jan Mikołuszko	468 000,00	-	468 000,00
Beata Maria Skowrońska	156 000,00	-	156 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	156 000,00	60 000,00	216 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	72 000,00	-	72 000,00
Michał Kołosowski	96 000,00	-	96 000,00
Paweł Markowski	72 000,00	-	72 000,00
Jakub Karnowski	62 000,00	-	62 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	4 354,84	-	4 354,84
<b>Razem</b>	<b>1 086 354,84</b>	<b>60 000,00</b>	<b>1 146 354,84</b>

**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 SA	Inne tytuły	Razem
Jan Mikołuszko	456 000,00	-	-	456 000,00
Beata Maria Skowrońska	144 000,00	-	41 722,86	185 722,86
Wojciech Jacek Stajkowski	86 727,27	59 483,93	-	146 211,20
Jarosław Mariusz Bełdowski	60 000,00	-	-	60 000,00
Michał Kołosowski	84 000,00	-	-	84 000,00
Paweł Markowski	60 000,00	-	-	60 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	60 000,00	-	-	60 000,00
<b>Razem:</b>	<b>950 727,27</b>	<b>59 483,93</b>	<b>41 722,86</b>	<b>1 051 934,06</b>

W 2023 roku wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 1 077,02 tys. zł, a w okresie porównywalnym 1 043,03 tys. zł.

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

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 7,0 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 2 443,4 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku 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.

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

#### Zasady wynagradzania członków Zarządu obowiązujące w 2023 roku

W roku 2023 Członkowie Zarządu otrzymywali wynagrodzenie na podstawie powołania oraz na podstawie umowy o pracę.

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

Poza wynagrodzeniem miesięcznym, zgodnie z treścią Uchwał Rady Nadzorczej, członkom Zarządu z tytułu powołania w związku z pełnioną funkcją w Zarządzie, za 2023 rok przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Unibep przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za każdy rok obrotowy pod warunkiem zrealizowania przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu finansowego Grupy Kapitałowej Unibep. Prezesowi Zarządu Unibep SA, Wiceprezesom Zarządu Unibep SA za 2023 rok przysługuje premia roczna w wysokości 1,5%, Członkom Zarządu Unibep SA za 2023 rok przysługuje premia roczna w wysokości 1%.



Członkowie Zarządu w 2023 roku zatrudnieni byli w oparciu o umowę o pracę na stanowiskach dyrektorów pionu, zgodnie ze strukturą organizacyjną Spółki.

Umowy o pracę stanowią, że dyrektorom pionu, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie pracownika, pracodawca wypłaci 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.

Świadczenia dodatkowe dla członków Zarządu mogą obejmować samochód służbowy, narzędzia i urządzenia techniczne niezbędne do wykonywania obowiązków członka Zarządu, pokrycie kosztów podróży służbowych, karty paliwowe, zwrot udokumentowanych niezbędnych wydatków poniesionych w związku z wykonywaniem obowiązków służbowych w zakresie i wysokości odpowiedniej do powierzonych funkcji, świadczenia wynikające z przepisów BHP, umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej członków Zarządu, prywatne pakiety medyczne, świadczenia wynikające z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Spółki, szkolenia oraz udział w innych przedsięwzięciach, których tematyka dotyczy rodzaju wykonywanej pracy oraz mające na celu podnoszenie kwalifikacji.

#### **Zmiany w 2024 roku w obszarze wynagradzania i premiowania członków Zarządu**

Rada Nadzorcza Spółki w dniu 20 lutego 2024 roku podjęła decyzję o zmianie od dnia 1 marca 2024 roku dotychczasowej konstrukcji wynagradzania członków Zarządu Unibep SA, w oparciu o dwie formy wynagradzania, tj. na podstawie powołania oraz na podstawie umowy o pracę poprzez ustalenie członkom Zarządu Unibep SA prawa do wynagrodzenia i premiowania wyłącznie w oparciu o stosunek pracy.

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

Działając na podstawie upoważnienia Walnego Zgromadzenia Spółki Unibep SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim w sprawie przyjęcia Polityki wynagrodzeń organów nadzorujących i zarządzających Unibep SA („Polityka Wynagrodzeń”) do uszczegółowienia jej elementów, Rada Nadzorcza Spółki w dniu 20 lutego 2024 roku wprowadziła nowe zasady premiowania członków Zarządu, przyjmując uszczegółowienie elementów Polityki Wynagrodzeń w zakresie opisu zmiennych składników wynagrodzenia, które mogą zostać przyznane członkom Zarządu.

W/w Uchwata Rady ma charakter warunkowy i wejdzie w życie pod warunkiem i z dniem podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwały w sprawie przyjęcia zmian do Polityki Wynagrodzeń, w brzmieniu pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą w dniu 20 lutego 2024 roku. Rada Nadzorcza postanowiła, że w przypadku nieprzyjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zmian Polityki Wynagrodzeń, o których mowa powyżej, obowiązywać będą dotychczasowe zasady premiowania członków Zarządu.

Zgodnie z nowymi zasadami premiowania członków Zarządu:

Wynagrodzenie Zmienne członka Zarządu składa się z następujących elementów:

1. Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego,
2. Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego.

Okresem rozliczeniowym dla Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest rok obrotowy.  
Okresem rozliczeniowym dla Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest okres trzech lat kalendarzowych, z zastrzeżeniem, że pierwszy okres rozliczeniowy obejmuje lata 2024-2026.

Krótkoterminowe Wynagrodzenie Zmienne składa się w następujących składnikach:

1. Premii za realizację Zadań indywidualnych,
2. Premii za realizację Wskaźników finansowych,
3. Premii za przekroczenie realizacji Wskaźników finansowych,
4. Prowizji od wyniku.

Członek Zarządu ma prawo do Długoterminowego Wynagrodzenia zmiennego pod warunkiem uzyskania przez Spółkę wysokości Wskaźnika zmiany wartości kursu akcji Unibep SA na poziomie przekraczającym 50%. Przekroczenie realizacji Wskaźnika zmiany wartości kursu akcji Unibep SA o ponad 100% nie powoduje zwiększenia Wartości Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego. Wysokość Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest uwarunkowana poziomem procentowego wskaźnika realizacji zmiany wartości kursu akcji Unibep SA.

W związku z zawarciem z Prezesem Zarządu Dyrektorem Spółki Panem Dariuszem Jackiem Blocherem umowy uczestnictwa w Programie Motywacyjnym Unibep SA opartym o akcje własne Spółki, dotyczącej lat oceny 2024,2025,2026, Rada Nadzorcza ustaliła, iż Prezesowi Zarządu Dyrektorowi Spółki Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi nie przysługuje prawo do Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego za Okres rozliczeniowy obejmujący lata obrotowe 2024-2026.

W/w pracownikom, w przypadku rozwiązania z Pracownikiem umowy o pracę za wypowiedzeniem Pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie Pracownika, Pracodawca wypłaci rekompensatę w wysokości 1-miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego określonego w umowie o pracę w miesiącu poprzedzającym rozwiązanie umowy o pracę. W szczególnie uzasadnionych wypadkach Pracodawca może przyznać Pracownikowi rekompensatę pomimo rozwiązania umowy z Pracownikiem w inny sposób niż określony powyżej.

W/w pracownicy zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy i po ustaniu zatrudnienia. Zakaz konkurencji obowiązuje Pracownika przez okres sześciu miesięcy, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia ostatniej obowiązującej Umowy o pracę. W czasie obowiązywania zakazu konkurencji, wchodzącego w życie po ustaniu ostatniej Umowy o pracę, Spółka zobowiązana będzie do wypłaty na rzecz Pracownika odszkodowania z tytułu powstrzymania się przez Pracownika od działalności konkurencyjnej. Odszkodowanie zostanie obliczone jako równowartość 25% wynagrodzenia otrzymanego przez Pracownika przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem ostatniej Umowy o pracę, za okres bezpośrednio poprzedzający rozwiązanie lub wygaśnięcie ostatniej Umowy o pracę i odpowiadający ilości miesięcy obowiązywania zakazu konkurencji po ustaniu stosunku pracy. Odszkodowanie będzie płatne w równych ratach miesięcznych.

W/w pracownikom przysługuje prawo do korzystania z samochodu służbowego w celach służbowych i prywatnych na zasadach obowiązujących u pracodawcy.

Pracodawca zapewnił w/w pracownikowi telefony komórkowe oraz komputery osobiste do korzystania w celach służbowych.

W/w pracownicy są uprawnieni do udziału na koszt pracodawcy w szkoleniach oraz innych przedsięwzięciach, mających na celu podnoszenie ich kwalifikacji.

Pracownicy mogą partycypować w systemie prywatnej opieki zdrowotnej na zasadach obowiązujących u pracodawcy.

Pracownikom przysługuje:

1. pokrycie lub zwrot udokumentowanych niezbędnych wydatków poniesionych w związku z wykonywaniem obowiązków służbowych,
2. pokrycie lub zwrot kosztów podróży służbowych na zasadach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawnych.

## 6.35. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

### 6.35.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

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

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

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>AKTYWA WARUNKOWE</b>	<b>4 800,00</b>	<b>4 800,00</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>4 800,00</b>	<b>4 800,00</b>
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	4 800,00
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>149 461 543,99</b>	<b>146 512 157,29</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>21 726 705,42</b>	<b>19 225 952,00</b>
Udzielone poręczenia	21 726 705,42	19 225 952,00
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>127 734 838,57</b>	<b>127 286 205,29</b>
Sprawy sporne	127 734 838,57	125 286 205,29
Udzielone poręczenia	-	2 000 000,00

#### Sprawy sporne

W Grupie Unibep w ciągu ostatniego roku toczyły się następujące postępowania sądowe:

#### Roszczenia przeciwko Unibep SA

- W dniu 26 listopada 2021 roku 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. Powód jest właścicielem domu spokojnej starości i opieki w Wunstorfie, który Unibep SA budował jako generalny wykonawca.

Obie strony zgodziły się na przeprowadzenie postępowania mediacyjnego mającego na celu rozliczenie wszystkich sporów prawnych (sądowych i pozasądowych) toczących 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, Donom Seniora – Bad Oeynhausien, Dom Seniora – Südbrookmerland. W związku z tym sprawy sporne z powództwa Seniorenpark Wunstorf GmbH oraz przeciwko Aureus Residenzbau GmbH będą połączone do wspólnego rozpoznania. Spotkanie mediacyjne planowane na 9 stycznia 2024 roku zostało przełożone na dzień 27 lutego 2024 roku. Przedstawiono propozycje ugodowe, zgodnie z którymi strony zrzekają się wzajemnych roszczeń. Unibep SA 7 marca 2024 roku zgodził się na warunki ugody.

- Konsorcjum Unibep SA oraz Mostostal Białystok zostały pozwane o odszkodowanie na kwotę 4 873 tys. zł w związku z **wypadkiem śmiertelnym** na budowie Plaza w Suwałkach. Biegły wydał opinię i obecnie czekamy na wyznaczenie terminu rozprawy przez Sąd.

- 20 stycznia 2020 roku został wydany nakaz zapłaty dla firmy **Deven Sp. z o.o. Sp.k.** obciążający solidarnie Unibep SA oraz Klimar Plus Sp. z o.o. kwotą 554 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia w związku z realizacją kontraktu Ogrodowa Office w Łodzi. 11 listopada 2020 roku biegły wydał opinie w sprawie, co do której pozwany wniósł zarzut nierzetelności i braku przydatności do sprawy. Sąd skierował zapytanie do kolejnego biegłego. Została wydana kolejna opinia w sprawie, która została doręczona Unibep SA. Oczekujemy na odniesienie się przez biegłego sądowego do wniesionych zastrzeżeń. Na rozprawie 17 kwietnia 2024 roku. Sąd oddalił powództwo w całości. Wyrok jest nieprawomocny.
- **Partner Group Sp. z o.o.** wniósł pozew o zapłatę kwoty 86 tys. zł w związku z solidarną odpowiedzialnością Unibep SA za zobowiązania Klimar Plus. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia w związku z realizacją robót na kontrakcie Ogrodowa Office w Łodzi. Sąd wyrokiem z dnia 30 listopada 2022 roku zasądził od Unibep SA zapłatę kwotę 83 tys. zł wraz z odsetkami. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. Unibep SA złożył apelację w sprawie. W dniu 20 listopada 2023 r. Sąd II Instancji wydał wyrok uwzględniający apelację Unibep SA w całości oraz oddalający roszczenie Partner Group względem Unibep.
- **TEKNIKA AVG Sp. z o.o.** wniósł pozew przeciwko Unibep SA o zapłatę kwoty 103 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia za prace wykonane na budowie Ogrodowa Office w Łodzi. Unibep SA stoi na stanowisku, że wynagrodzenie w dochodzonej wysokości jest nienależne z uwagi na to, że prace powoda nie zostały odebrane, a ponadto zostały wykonane wadliwie. W konsekwencji Spółka zleciła na swój koszt innemu wykonawcy usunięcie powstałych wad i wezwała powoda do zapłaty tytułem rekompensaty. Biegły sporządził opinię w sprawie do której 20 stycznia 2023 roku Unibep SA wniósł zarzuty. 11 grudnia 2023 roku biegły sporządził opinię uzupełniającą, oczekujemy na rozpoznanie wniosku co do zobowiązania biegłego do dalszego wyjaśnienia i uzupełnienia opinii.
- W sprawie z powództwa **FLAMPOL Tomasz Woźniak Sp. k.** o zapłatę kwoty 82 tys. zł Sąd wydał nakaz zapłaty. Roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia solidarnie przez Klimar Plus, Unibep oraz WX Office Development 2 w związku z realizacją inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi. Unibep SA stoi na stanowisku, że powód nie został zgłoszony i w związku z tym brak jest solidarnej odpowiedzialności Unibep SA za zobowiązanie Klimar Plus. W dniu 17 maja 2023 roku sąd wydał wyrok oddalający powództwo w całości. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- W sprawie z 2018 roku z powództwa **PRO PARTE Daniela Modelskiego**, w której powód dochodzi zapłaty wierzytelności z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej w wysokości 55 tys. zł nabytej na mocy przelewu wierzytelności pomiędzy nim a syndykiem masy upadłości reprezentującym Spółkę AL-BUD Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej. Sprawa dotyczy kontraktu Centrum Biznesowe Okęcie. 6 października 2022 roku zapadł wyrok oddalający powództwo. Powód złożył apelację od wyroku. Dnia 4 marca 2024 roku Sąd apelacyjny uchylił wyrok sądu I instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.
- Pozwem z dnia 1 kwietnia 2021 roku **Alu GLAS Sp. z o. o.** dochodzi zapłaty 337 tys. zł z tytułu wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi z tytułu zwrotu I części kaucji gwarancyjnej. Pozwani zostaliśmy solidarnie z Inwestorem WX Office Development 2. 28 października 2022 roku 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. 5 października 2023 roku Sąd II instancji wydał wyrok zgodnie, z którym oddalił powództwo w całości i zasądził od Alu Glas Sp. z o.o. na rzecz Unibep SA kwotę w sumie 30 tys. zł tytułem zwrotu kosztów sądowych I i II instancji. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.

- We wrześniu 2021 roku 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 Mlekovita. 1 kwietnia 2022 roku Sąd wydał wyrok zasądający zapłatę powodowi kwoty 38 tys. zł wraz z odsetkami. W sprawie złożyliśmy apelację. W dniu 28 września 2023 roku Sąd II instancji wydał wyrok prawomocny oddalający apelację. Sprawa zakończona.
- Spółka Unibep SA 2 lutego 2021 roku 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 dniu 15 września 2023 roku zapadł wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Sąd ostatecznie zasądził na rzecz Unibep SA kwotę 324 tys. zł, w pozostałym zakresie powództwa zostało prawomocnie oddalone. Sprawa zakończona.
- 20 czerwca 2022 roku 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 roku Unibep SA złożył odpowiedź na pozew. Obecnie oczekujemy na działania ze strony Sądu.
- Roszczenie na kwotę 1 331 tys. zł dotyczy odszkodowania w związku z wypadkiem z dnia 16 listopada 2017 roku na budowie w Heimdal w Norwegii **pracownika Unihouse SA**, który został przygnieciony przez moduł w trakcie montażu. Dnia 29 lipca 2020 roku doręczony został pozew poszkodowanego przeciwko AXA Ubezpieczenia TUIR SA, Unibep SA oraz Unihouse SA. Powód w pozwie wniósł również o zabezpieczenie na czas procesu swojego roszczenia rentowego z tytułu zwiększonych potrzeb w postaci wypłaty mu comiesięcznej kwoty odszkodowania. Postanowieniem z dnia 8 września 2020 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku dokonał zabezpieczenia roszczenia powoda zobowiązując wszystkich pozwanych solidarnie do wypłaty na rzecz powoda comiesięcznej kwoty odszkodowania. Sprawa jest aktualnie na etapie sporządzania opinii biegłych lekarzy sądowych. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- 10 czerwca 2022 roku otrzymaliśmy pozew, w którym Unibep SA został pozwany solidarnie z **MAKSBUĐ Sp. z o. o.** oraz **TRAKT Sp. z o. o.** o zapłatę odszkodowania i zadośćuczynienia w kwocie 89 tys. zł w związku z wypadkiem na budowa drogi wojewódzkiej Nr 690 na odcinku Ciechanowiec Ostrożany. 19 grudnia 2024 roku Sąd wydał wyrok oddalający powództwo w całości. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- W dniu 14 września 2022 roku 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. 16 maja 2023 roku w sprawie została zawarta ugoda na mocy której Unibep SA zapłacił powodowi kwotę 88 tys. zł stanowiącą równowartość kaucji gwarancyjnej zatrzymanej Wykonawcy, a powód cofnie pozew w całości w stosunku do Unibep SA. Sprawa zakończona.
- W dniu 29 marca 2024 r. do Unibep SA wpłynęło z Sądu wezwanie do złożenia odpowiedzi na pozew w sprawie o zapłatę odszkodowania i zadośćuczynienia w wysokości 162 tys. zł. Sprawa dotyczy wypadku na inwestycji Biawar. Pozwanym jest również pracodawca powoda firma PHUR FELIX 2. Aktualnie sporządzana jest odpowiedź na pozew.

- W lutym 2024 wpłynął do Unibep SA pozew od **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”** na kwotę 55 000 tys. zł w związku z wystąpieniem wad na inwestycji Cynamonowy Dom. W dniu 5 kwietnia 2024 r. została złożona przez Unibep SA odpowiedź na pozew. Spółka neguje zasadność roszczenia w całości. Pozew dotyczy obiektu, którego budowa została ukończona w 2013 r. a jego odbiór został stwierdzony protokołem z 29 listopada 2013 r. W ocenie Unibep SA zgłoszone usterki nie są wynikiem błędu wykonawczego a leżą po stronie dokumentacji projektowej za którą odpowiedzialność ponosi Inwestor. Część zarzucanych w pozwie wad została zgłoszona dopiero w 2023 r. istnieje więc znaczne prawdopodobieństwo uznania roszczeń za wygasłe lub przedawnione. Obecnie spółka przygotowuje replikę odpowiedzi na pozew.

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 roku odbyła się rozprawa, na której Sąd zasądził dla Unibep SA kwotę 218 tys. EUR plus odsetki. Inwestor wniósł apelację, do której Unibep SA przyłączył się. Obie strony zgodziły się na przeprowadzenie postępowania mediacyjnego mającego na celu rozliczenie wszystkich sporów prawnych (sądowych i pozasądowych) toczących się pomiędzy Unibep SA a spółkami z Grupy Lindhorts. Szerzej zostało to opisane w sprawach przeciwko Unibep SA.
- Unibep SA 12 lipca 2018 roku złożył pozew przeciwko **Gminie Łapy** o zapłatę kwoty 2 134 tys. zł w związku z realizacją inwestycji uzbrojenie terenów inwestycyjnych w Łapach. 8 października 2021 roku zapadł wyrok uwzględniający w całości powództwo Unibep SA i oddalający powództwo wzajemne Gminy Łapy. Gmina Łapy złożyła apelację w sprawie, apelacja została oddalona. Gmina Łapy złożyła skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego. 6 listopada 2023 roku Unibep SA złożył odpowiedź na skargę. Oczekujemy na kolejne działania ze strony sądu.
- W październiku 2018 roku Konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o. o. złożyło pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich (PZDW)** o zapłatę kwoty ok. 44 622 tys. zł z tytułu kar 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 z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy. W toku postępowania sądowego zostali przesłuchani świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Sąd wystąpił do kilku instytucji z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytucji nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 roku Sąd wydał wyrok częściowy zasądający 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. 11 kwietnia 2022 roku Unibep SA złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. Postępowanie mediacyjne zostało przedłużone do końca kwietnia 2024 roku.
- 29 marca 2019 roku 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. 7 marca 2023 r. strony zawarły ugodę, na mocy której pozwany zapłaci Unibep SA 6 000 tys. zł. Pozwany wywiązał się z warunków ugody. Sprawa zakończona.

- W dniu 23 czerwca 2020 roku Unibep SA złożył pozew przeciwko podwykonawcy **Piotra Górki DAVI Budownictwo** z tytułu nierozliczonych zaliczek w kwocie 151 tys. zł na budowie Galeria Stela w Cieszynie. W sprawie pozwany złożył apelację, na którą złożyliśmy odpowiedź. W dniu 20 grudnia 2022 roku zapadł wyrok zasądający na rzecz Unibep kwotę 151 tys. zł wraz z odsetkami oraz ze zwrotem kosztów sądowych. Sąd II instancji oddalił apelację w całości. Sprawę zakończona.
- Unibep SA 12 lipca 2018 roku złożył pozew przeciwko **Gminie Łapy** o zapłatę kwoty 2 134 tys. zł w związku z realizacją inwestycji uzbrojenie terenów inwestycyjnych w Łapach. 8 października 2021 r. zapadł wyrok uwzględniający w całości powództwo Unibep SA. Gmina Łapy złożyła apelację w sprawie. 7 lipca 2023 r. zapadł wyrok uwzględniający powództwo Unibep SA i oddalający roszczenia Gminy Łapy. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- Unibep SA 26 czerwca 2020 roku złożył pozew przeciwko ubezpieczycielowi **Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeniowe Ergo Hestia SA** o zapłatę kwoty w wysokości 174 tys. zł w związku z kradzieżą na budowie Obrzeźna. W toku postępowania odbyły się rozprawy, na których przesłuchano świadków w sprawie. Sąd dopuścił wnioskowany przez Unibep SA dowód z opinii biegłego. W dniu 21 listopada 2023 roku otrzymaliśmy opinię biegłego - pomimo otrzymania dokumentacji projektowej oraz innych, dodatkowych dokumentów, biegły nadal podtrzymuje, że nie jest w stanie wydać opinii merytorycznej w sprawie. W świetle powyższego zwróciliśmy się do Sądu z wnioskiem o zmianę biegłego. Sąd nie rozpoznał jeszcze wniosku, a jedynie wezwał biegłego do złożenia ustnych wyjaśnień na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2024 roku.
- W lipcu 2020 roku spółka Unibep SA złożyła pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę 1 318 tys. zł za wykonane roboty dodatkowe z branży elektrycznej w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. W toku postępowania Sąd przesłuchał świadków w sprawie i dopuścił dowód z opinii biegłego. Unibep SA wniósł zastrzeżenia do opinii biegłego. Została wydana opinii uzupełniająca do której Unibep SA również miał zastrzeżenia. Sąd powołał nowego biegłego w sprawie. Oczekujemy na wydanie opinii.
- Z uwagi na bezskuteczność egzekucji sądowej prowadzonej wobec spółki Atelier Żoliborz Sp. z o.o., Unibep SA 25 lipca 2022 roku złożył pozew przeciwko członkowi zarządu wyżej wymienionej spółki – **Sylwestrowi Andrzejowi Oładkowi**, na podstawie art. 299 Kodeksu Spółek Handlowych. Przedmiotowe powództwo dotyczy zapłaty należności głównej wobec Atelier Żoliborz sp. z o.o. łącznie powództwo wynosi 3 132 tys. zł. W dniu 22 grudnia 2022 roku Sąd wydał wyrok zaoczny, w którym uwzględnił powództwo w całości, nadając wyrokowi klauzulę wykonalności. 5 kwietnia 2023 roku został złożony wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika sądowego. 9 października 2023 roku zostało zawarte dodatkowe porozumienie w przedmiocie spłaty całego zadłużenia ze środków pochodzących ze sprzedaży innych nieruchomości należących do pozwanego nie później niż do dnia 31 grudnia 2023 roku Komornik przeprowadził licytację nieruchomości dłużnika. Unibep SA złożył skargę na czynności dotyczące przeprowadzonej licytacji. Oczekujemy na decyzję Sądu w sprawie złożonej skargi.
- 7 września 2021 roku 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. Sprawa została skierowana do mediacji. Trwają rozmowy ugodowe.
- W sprawie z 21 listopada 2021 roku przeciwko spółce **SGB Posadzki Przemysłowe Sp. z o. o.** z tytułu zwrotu przez pozwanego kosztów zastępczego usunięcia wad w kwocie 897 tys. zł w związku z budową budynku produkcyjnego ROSTI Bianor. Biegły wydał opinię w sprawie, do której Unibep SA wniósł zarzuty. Biegły wydał opinię uzupełniającą. W dniu 30 października 2023 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku wydał wyrok, w którym uwzględnił roszczenie Unibep SA w całości. Pozwany złożył apelację w sprawie. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.

- W dniu 25 października 2022 roku 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 do mediacji. W toku postępowania mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. Sprawa wróciła do sądu. Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 09 maja 2024 roku.
- 23 grudnia 2022 roku Unibep SA złożył wspólnie z ZUE SA pozew przeciwko **Miastu Katowice oraz Tramwaje Śląskie SA** o zapłatę 13 401 tys. zł tytułem wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie. Unibep SA dochodzi pozewem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Sąd wyznaczył termin pierwszej rozprawy na 25 kwietnia 2024 roku.
- Unibep SA 29 grudnia 2022 roku złożył pozew o zapłatę 400 tys. zł przeciwko **PHN SPV 2 Sp. z o. o.** Inwestora nie zwrócił zatrzymanej kaucji gwarancyjnej w związku z budową Domaniewska Office Hub. Sąd doręczył nakaz zapłaty pozwanemu, który złożył sprzeciw od nakazu. W dniu 10 sierpnia 2023 roku została zawarta ugoda sądowa zgodnie, z którą pozwany zapłacił całość roszczenia. Sąd umorzył postępowanie. Sprawa zakończona.
- Pozwem z dnia 23 marca 2022 roku 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 roku postępowanie zostało zawieszono, a następnie umorzone wskutek zawieszenia. W dniu 31 grudnia 2022 roku złożono pozew ponownie, po czym Sąd w dniu 11 stycznia 2023 roku 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. Na wniosek Unibep SA Sąd podjął ponownie postępowanie. W sprawie 30 stycznia 2024 roku została zawarta ugoda na mocy, której pozwany zapłacił kwotę 122 tys. zł. Sprawa zakończona.
- 22 grudnia 2021 roku 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. W toku postępowania odbyły się rozprawy na których przesłuchani zostali świadkowie. 21 lutego 2024 roku odbyła się rozprawa na której przesłuchani byli kolejni świadkowie. Kolejny termin rozprawy planowany jest na 31 lipca 2024 roku.
- 21 stycznia 2022 roku Unibep SA złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę wynagrodzenia 3 885 tys. zł w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. Roszczenie dotyczy zwiększonych kosztów poniesionych przez Unibep SA i dawniej Budrex Sp. z o.o. w związku z przedłużoną realizacją inwestycji. Zarządzeniem z dnia 9 listopada 2022 roku sprawa została połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą złożoną z powództwa Budrex Sp. z o.o. z dnia 16 sierpnia 2022 roku o zapłatę 547 tys. zł. Twa wymiana pism procesowych. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- 27 kwietnia 2020 roku 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 roku Biegły wydał opinię w sprawie, do której Powód złożył zastrzeżenia. Biegły wyśtosował opinię uzupełniającą podtrzymującą jego stanowisko. W styczniu 2023 roku sprawa została ponownie skierowana do mediacji. Odbyło się jedno spotkanie mediacyjne na którym pozwany wycofał się z mediacji. Sprawa ponownie wróciła do sądu. 1 marca 2023 roku odbyła się rozprawa na której został przesłuchany biegły, który podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. Na rozprawie 24 stycznia 2024 roku Sąd przesłuchał biegłego, który podtrzymał swoje stanowisko wyrażone



w opinii. Pozwany wnosił o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego, Sąd wnioski ten oddalił. W dniu 13 marca 2024 roku odbyła się rozprawa na której Sąd zobowiązał Strony do zajęcia stanowisk, ewentualnej modyfikacji powództwa. 28 marca 2024 roku Unibep SA złożył pismo procesowe modyfikujące powództwo w stosunku do wyliczeń biegłego. Oczekujemy na stanowisko drugiej strony.

- W lipcu 2022 roku 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 skierował sprawę do mediacji, która nie doprowadziła do zawarcia ugody. W 2023 r. w toku postępowania odbyły się trzy rozprawy na których przesłuchano część świadków w sprawie. Na rozprawie 8 lutego 2024 roku przesłuchano wszystkich świadków w sprawie oraz Sąd nakazał stronom wpłacenie zaliczek na koszty opinii biegłego. Oczekujemy na decyzję Sądu w sprawie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego.
- 25 sierpnia 2022 roku konsorcjum Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. w Łomży złożył 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. Skarb Państwa złożył odpowiedź na pozew dnia 28 lutego 2023 roku, kwestionując istnienie roszczenia. Trwają prace po stronie Konsorcjum nad repliką na odpowiedź na pozew.
- Spółka Unibep SA złożyła 14 września 2022 roku pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg w Ostrołęce** na kwotę 1 341 tys. zł, który dotyczy waloryzacji wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji drogi powiatowej Nr 2544W Baranowo – Wyszel – Chojniki. 24 października 2022 roku wpłynęła odpowiedź na pozew w sprawie. Sąd skierował strony do mediacji. Mediacja nie doprowadziła do zawarcia ugody. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
- 28 października 2022 roku Konsorcjum Unibep SA i Przedsiębiorstwo Drogowo-Mostowe SA. złożyło pozew przeciwko **Zarządowi Dróg Wojewódzkich w Lublinie** na łączną kwotę 32 097 tys. zł, z czego wartość roszczeń Unibep SA to 7 700 tys. zł. Pozew dotyczy waloryzacji wartości kontraktu rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 835 na odcinku Biłgoraj – granica województwa. W styczniu 2023 roku podpisano umowę na mocy której skierowano sprawę do mediacji przed Sądem Polubownym Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. 8 grudnia 2023 roku w sprawie zawarto ugodę na mocy której Zarząd Dróg Wojewódzkich w Lublinie zapłacił konsorcjum kwotę 11 694 tys. zł. 15 stycznia 2024 roku z czego dla Unibep SA 1 171 tys. zł. Sąd zatwierdził ugodę. Sprawa zakończona.
- W dniu 6 lutego 2023 roku 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 wynagrodzenia za roboty budowlane. Roszczenie dotyczy kontraktu Prymat Jastrzębie. W dniach 13 października 2023 roku i 17 listopada 2023 roku oraz 21 lutego 2024 roku odbyły się rozprawy, na których byli przesłuchiwanie świadkowie. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.
- Spółka Unibep SA 21 kwietnia 2023 roku złożyła pozew o zapłatę 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. 21 sierpnia 2023 r. strony zawarły ugodę pozasądową na mocy której pozwany zapłacił Unibep SA 1 540 tys. NOK.
- Unibep SA we wrześniu 2023 roku wniósł pozew przeciwko **Przedsiębiorstwu Komunalnemu Sp. z o. o. w Bielsku Podlaskim** o zapłatę kwoty 1 509 tys. zł w związku z wymianą instalacji na zlecenie inwestora. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.

- Unibep SA wniósł pozew w grudniu 2023 roku przeciwko **STO Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty 6 789 tys. zł w związku z wadliwością towarów dostarczonych przez pozwanego w ramach inwestycji Royal Park w Warszawie. Oczekujemy na złożenie odpowiedzi na pozew przez stronę pozwaną.
- Unibep SA wniósł w grudniu 2023 roku przeciwko **Wiener Towarzystwo Ubezpieczeń SA Vienna Insurance Group** o zapłatę 711 tys. zł w związku ze szkodą poniesioną przez powoda na inwestycji Miasteczko NovaSfera na skutek pożaru. Pozwany złożył odpowiedź na pozew. Unibep SA złożył replikę na odpowiedź na pozew. Trwa oczekiwanie na wyznaczenie pierwszego terminu rozprawy.
- 27 grudnia 2023 roku Unibep SA wniósł pozew przeciwko **Wromac Sp. z o.o.** o zapłatę kwoty 711 tys. zł. Roszczenie dotyczy zastępczego usunięcia wad stwierdzonych w związku z realizacją budowy budynku biurowego Carpathia. Została doręczona odpowiedź na pozew oraz złożona replika odpowiedzi na pozew. Sąd skierował strony do mediacji. Oczekujemy na termin spotkania mediacyjnego.
- Unibep SA w dniu 29 grudnia 2023 roku złożył pozew przeciwko **Łukasz Góra BWD Komplex** o zapłatę kwoty 130 tys. zł. Roszczenie dotyczy zastępczego usunięcia wad i usterek w związku z budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych na Woli w Warszawie. Pozwany złożył odpowiedź na pozew. Oczekujemy na działania ze strony Sądu.
- W dniu 29 grudnia 2023 roku został złożony pozew przeciwko **ALUSS Sp. z o.o. Sp. k.** o zapłatę kwoty 899 tys. zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów zastępczego usunięcia wad na budowie Carpathia. Oczekujemy na złożenie odpowiedzi na pozew przez pozwaną spółkę.
- 10 stycznia 2024 roku Unibep SA złożył pozew przeciwko **Przedsiębiorstwu PUH Kombinat Budowlany Sp. z o.o.** o zapłatę kwoty 159 tys. zł z tytułu wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane przez spółkę Budrex Sp. z o.o. Pozwany złożył odpowiedź na pozew. Oczekujemy na działania ze strony Sądu.
- 10 kwietnia 2024 roku Unibep SA złożył pozew przeciwko spółce **Tauron Ciepło Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty 7 791 tys. zł w związku z realizacją umowy dostosowania źródeł ciepła w Energetyce Cieszyńskiej. Unibep SA w pozwie dochodzi podwyższenia wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy. Oczekujemy na złożenie odpowiedzi na pozew przez pozwanego.

Oprócz opisanych spraw Spółka wszczęła postępowania sądowe na kwotę 101 tys. zł.

#### Sprawy z powództwa Unibep SA (dawniej Budrex Sp. z o.o.)

- 20 sierpnia 2019 roku 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 Łąpy 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. 27 lipca 2023 roku Sąd Apelacyjny wydał wyrok w sprawie. Ostatecznie zasądzono kwotę 255 tys. zł na rzecz Unibep SA, w pozostałym zakresie apelacja została oddalona. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- 6 listopada 2019 roku dawniej Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew przeciwko **Polaqua Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty 2 589 tys. zł, w związku z realizacją przez pozwanego żądania wypłaty z gwarancji ubezpieczeniowej. Pozwany złożył roszczenie 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. W opinii Budrex Sp. z o. o. roszczenie o kary umowne nie miało podstaw. 21 lutego 2023 roku została wydana opinia w sprawie, w której Instytut podważa zasadność i wysokość naliczonych kar umownych przez Polaqua Sp. z o.o. Unibep SA wniósł o uzupełnienie opinii biegłego. Obecnie oczekujemy na wydanie opinii uzupełniającej w sprawie.

- Dnia 30 grudnia 2021 roku 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. Postanowieniem Sądu sprawa została skierowana do mediacji, jednak nie doszło do zawarcia ugody. Sprawa wróciła do Sądu. Na rozprawie 5 stycznia 2024 roku zobowiązano strony do złożenia pism procesowych, kolejny termin rozprawy wyznaczono na dzień 7 czerwca 2024 roku.
- W pozwie z dnia 30 września 2022 roku 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, do którego Pozwany złożył sprzeciw. Postanowieniem Sądu sprawa została skierowana do mediacji. Prowadzona mediacja nie doprowadziła do zawarcia ugody. Sprawa wróciła do Sądu w toku postępowania odbyły się trzy rozprawy w lipcu i listopadzie 2023 roku oraz jedna w styczniu i marcu 2024 roku, na której przesłuchiwani byli świadkowie. Kolejny termin rozprawy wyznaczony został na dzień 22 kwietnia 2024 roku.
- 30 grudnia 2022 roku 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. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Sąd skierował strony do mediacji. Oczekujemy na termin posiedzenia mediacyjnego. Mimo powyższego Sąd wyznaczył posiedzenie przygotowawcze z udziałem kluczowych przedstawicieli stron na dzień 10 kwietnia 2024 roku.

#### Sprawy przeciwko Unibep SA (dawniej Budrex Sp. z o. o.)

- W kwietniu 2021 roku **Trakcja PRKiL SA** złożyła pozew o zapłatę wynagrodzenia na kontrakcie Łochów-Topór w wysokości 544 tys. zł. W czerwcu 2021 roku Budrex Sp. z o. o. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Sprawa została skierowana do mediacji. We wrześniu 2021 roku przeprowadzona mediacja zakończyła się brakiem zawarcia ugody. 31 maja 2022 roku Sąd sprawę zamknął i wyrokiem z dnia 29 lipca 2022 roku zasądził na rzecz Trakcji PRKiL SA kwotę 324 tys. zł wraz z odsetkami ustawowymi. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. 6 października 2022 roku została złożona apelacja przez Budrex Sp. z o. o. 9 listopada 2023 roku Sąd Apelacyjny w Białymstoku wydał wyrok, w którym oddalił obie apelacje. Unibep SA złożył skargę kasacyjną w pełnym zakresie oddalającym roszczenia Unibep SA. Oczekujemy na dalsze czynności w sprawie..
- 30 grudnia 2021 roku **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 roku pozwany złożył odpowiedź na pozew, w której zgłoszono wnioski dowodowe oraz wnioski o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia spraw wcześniej wszczętych, a dotyczących zasadności naliczenia dla pozwanego kar umownych. Nastąpiła wymiana pism procesowych. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.

## Sprawy z powództwa Unihouse SA

- W pozwie z czerwca 2020 roku 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. W toku postępowania zostali przesłuchani świadkowie w sprawie. Opinia biegłego w sprawie została wydana na początku kwietnia 2023 r., co do której Unihouse SA wniósł zastrzeżenia. Dodatkowo wydana została opinia uzupełniająca Instytutu, w której instytut potwierdził brak błędów merytorycznych w dokumentacji przygotowanej przez Unihouse SA. Na rozprawie w listopadzie 2023 r. przesłuchany został rzeczoznawca. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.
- 27 stycznia 2023 roku 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 roku, ale gwarant Fidelis i ich współwykonawca Standard Garanti AS nie zrealizował wypłaty z gwarancji. Roszczenie z gwarancji zostało złożone w związku z brakiem zapłaty wynagrodzenia przez Inwestora Bekkefaret Bolig AS za roboty budowlane na kontrakcie Klovertunet. Sąd zdecydował o połączeniu niniejszej sprawy ze sprawą dotyczącą roszczenia regresowego ubezpieczyciela do inwestora, natomiast odmówił połączenia sprawy ze sprawą roszczenia inwestora do spółki Unihouse SA wskazanych w odpowiedzi inwestora na Final Account. 25 października 2023 roku zapadł wyrok, zgodnie z którym ubezpieczyciel ma zapłacić spółce Unihouse SA kwotę 18 825 tys. NOK należności głównej wraz z odsetkami i kosztami procesu. Ubezpieczyciel wniósł apelację od tego wyroku. Oczekujemy na termin rozprawy apelacyjnej.
- 21 kwietnia 2023 roku 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. 11 sierpnia 2023 r. strony zawarły ugodę, na podstawie której Inwestor zapłacił kwotę podstawową. Ugoda została wykonana. Sprawa zakończona.
- 3 marca 2023 roku 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. Ostatecznie strony zawarły ugodę, zgodnie z którą inwestor zapłacił Unihouse SA kwotę 2 845 tys. NOK. Sprawa zakończona.
- 4 czerwca 2023 roku spółka Unihouse SA skierowała pozew do sądu przeciwko inwestorowi **Bekkefaret Bolig AS** Roszczenie dotyczy braku zapłaty 23 097 tys. NOK za roboty kontraktowe i dodatkowe w związku z realizacją inwestycji Klovertunet. Inwestor przedstawił własne roszczenie w wysokości 16 250 tys. NOK z tytułu wad. Sprawa jest powiązana ze sprawą przeciwko ubezpieczycielowi Fidelis Insurance (szczegółowo opisanej powyżej). W toku postępowania mediacyjnego nie zawarto ugody. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
- 4 czerwca 2023 roku spółka Unihouse SA skierowała pozew do sądu przeciwko **Fredensborg (Bekkefaret Bolig AS)** Roszczenie dotyczy braku zapłaty 5 953 tys. NOK w związku z realizacją inwestycji Vestbyen. Sprawa została połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą opisaną powyżej w sprawie roszczenia dotyczącego inwestycji Klovertunet.
- W dniu 18 stycznia 2024 roku Unihouse SA złożyła pozew przeciwko **Bjertnes AS** o zapłatę 14 675 tys. NOK. W pozwie Unihouse żąda zapłaty wynagrodzenia w związku z realizacją kontraktu Bjertnes. W dniu 1 marca 2024 r. Bjertnes AS przedstawiła odpowiedź na pozew. Oczekujemy na działania ze strony Sądu.

### Sprawy przeciwko Unihouse SA

- We wrześniu podwykonawca **Jan Henryk Krupka JD proff Bygg** złożył wniosek do komisji pojednawczej o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 130 tys. NOK w związku z realizacją robót na kontrakcie Bjertnes AS. Pozwany stoi na stanowisku, że wynagrodzenie nie jest należne, gdyż w związku z opóźnieniem w wykonaniu prac naliczone zostały podwykonawcy kary umowne. 11 stycznia 2024 roku. Komisja Pojednawcza nakazała zapłatę Unihouse SA kwoty 127 tys. NOK na rzecz podwykonawcy. Sprawa została skierowana do sądu.

### Sprawy przeciwko GN INVEST UDM Sp. z o. o. S.K.A. (spółka zależna Unidevelopment SA)

- Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie zostało wszczęte postępowanie z powództwa **nabywcy lokalu mieszkalnego** dotyczące inwestycji Projekt Point House. 18 maja 2017 roku Powód wniósł przeciwko Spółce pozew o zapłatę 40 tys. zł. 25 maja 2017 r. Spółka wystąpiła z odpowiedzią 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 roku. Spółka wniosła apelację od wyroku Sądu II instancji. W dniu 28 marca 2024 roku Sąd II instancji rozpoznał apelację Spółki i wydał wyrok zmieniający wyrok Sądu I instancji w ten sposób, że oddalił powództwo powodów w całości.

### Sprawa przeciwko Osiedle IDEA Sp. z o. o. (spółka zależna Unidevelopment SA)

- W dniu 16 grudnia 2021 roku 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 została wydana opinia biegłego. Na obecnym etapie strony przedstawiły pisemnie końcowe stanowisko w sprawie i oczekujemy na dalsze decyzje Sądu.

### Sprawa przeciwko Szczęśliwicka Sp. z o. o. (spółka zależna Unidevelopment SA)

- W dniu 16 marca 2022 roku spółka 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 roku Spółka przestąpiła do Sądu z odpowiedzią na pozew. 31 sierpnia 2022 roku Spółka otrzymała replikę od strony powodowej na złożoną przez Spółkę odpowiedź na pozew. Oczekujemy na kolejne działania w sprawie.
- W dniu 21 sierpnia 2023 roku wpłynął do spółki Szczęśliwicka Sp. z o. o. pozew o zapłatę 80 tys. zł. Postępowanie zostało wszczęte z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej** tytułem roszczeń za wady budynków na inwestycji Czarnieckiego w Poznaniu. Spółka przestąpiła do Sądu z odpowiedzią na pozew w dniu 20 września 2023 roku. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.
- W dniu 11 marca 2024 roku wpłynął do spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. pozew o zapłatę kwoty w łącznej wysokości 131 tys. zł, z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej** w inwestycji Hevelia w Poznaniu. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.

### Sprawa z powództwa Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. (spółka zależna Unidevelopment SA)

- W dniu 23 lutego 2024 roku spółka FAMA Development sp. z o.o. Sp. j. wniosła pozew w postępowaniu upominawczym o zapłatę przez **spółkę Anicar Sp. z o.o.** kwoty w wysokości 49 tys. zł. Kwota stanowi należne spółce wynagrodzenie. Oczekujemy na złożenie odpowiedzi na pozew.

## 6.35.2. Gwarancje

	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>UDZIELONE GWARANCJE</b>	<b>866 731 570,12</b>	<b>875 712 358,30</b>
Na rzecz jednostek powiązanych	45 768 435,33	47 179 340,87
Na rzecz pozostałych jednostek	820 963 134,79	828 533 017,43
<b>OTRZYMANE GWARANCJE</b>	<b>175 738 924,03</b>	<b>158 566 651,31</b>
Od pozostałych jednostek	75 238 924,03	158 566 651,31
Od jednostek powiązanych	100 500 000,00	-

W 2023 roku udzielono gwarancji na kwotę 345 172 439,01 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 152 224 575,42 zł.

## 6.36. Wpływ sytuacji wojennej na działalność GRUPY UNIBEP

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

Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej i może mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż, ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Wpływa lub może wpływać to na nastroje wśród inwestorów i skłonności inwestycyjne.

Spółka nie prowadzi aktualnie prac budowlanych na terenie Ukrainy. Zawarła natomiast 11 marca 2024 roku warunkową umowę na realizację przejścia granicznego "Szeginie" na granicy ukraińsko – polskiej.

Spółka monitoruje rozwój konfliktu i możliwy wpływ na realizację naszych zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym ukraińskim.

Zamiar aktywnego uczestnictwa w odbudowie Ukrainy pozostaje aktualny.

## 6.37. Zdarzenia po dniu bilansowym

### Zawarcie umów finansowych

- W dniu 11 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu odnawialnego w wysokości 36 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- W dniu 22 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Paribas Bank Polska SA umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 128 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 26 stycznia 2025 roku.
- W dniu 26 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Uniąq Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę o gwarancje ubezpieczeniowe w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 25 stycznia 2025 roku.
- W dniu 29 stycznia 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA przedłużyły z Bank Polska Kasa Opieki SA umowę o wielocelowy limit kredytowy w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2025 roku.
- W dniu 2 lutego 2024 roku Unibep SA podpisał z BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO SA umowę o nieodnawialny kredyt obrotowy w kwocie 40 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 29 października 2027 roku.
- W dniu 16 lutego 2024 roku Unibep SA przedłużył z Bank Polska Kasa Opieki SA umowę eFinancing o finansowanie dostawców w kwocie 20 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2025 roku.
- W dniu 26 lutego 2024 roku dokonał z mBank SA technicznego przedłużenia umów o kredyty w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 80 mln zł. Umowy przedłużono do dnia 30 maja 2024 roku.
- W dniu 26 lutego 2024 roku Unidevelopment SA zawarł aneks do Gwarancji należytego wykonania umowy najmu wydłużający termin jej zakończenia do 28 lutego 2025r. oraz zmieniający limit gwarancyjny na 1,530 mln zł.
- W dniu 28 marca 2024 roku Unibep SA dokonał z BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO SA technicznego przedłużenia umów o kredyty w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 110 mln zł. Umowy przedłużono do dnia 28 lutego 2025 roku.

### Zawarcie istotnych umów

- **Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na realizację budynku w technologii modułowej w Trondheim w Norwegii.**

W nawiązaniu do treści raportu bieżącego nr 95/2023 z dnia 30 listopada 2023 roku, Zarząd Unibep SA informuje, że w dniu 5 stycznia 2024 roku spółka zależna Unihouse SA zawarła umowę na realizację w technologii modułowej 4 - kondygnacyjnego budynku przeznaczonego na szatnię, łazienki i stołówkę w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Gmina Trondheim. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 30,0 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 11,6 mln PLN netto. (RB 1/2024). O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 95/2023.

- **Zawarcie umowy na realizację w formule "zaprojektuj i zbuduj" przebudowy kotłowni węglowych na kotły opalane gazem i/lub olejem w Ciepłowni "Zachód" w Białymstoku.**

23 stycznia 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Przebudowa\_wymiana - demontaż i budowa\_kotłowni węglowych WRm 40 nr K-4 i WRp nr K-5 na kotły opalane gazem i/lub olejem wraz z instalacją odprowadzania spalin dwoma stalowymi emitorami posadowionymi na wspólnym fundamencie żelbetonowym oraz budowie instalacji magazynowania i dystrybucji oleju opałowego w Ciepłowni "Zachód" w Białymstoku". Zamawiającym jest Enea Ciepło Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 107,0 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 87,0 mln zł netto. (RB 5/2024).

- **Zawarcie przez spółkę zależną umowy dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie.**

30 stycznia 2024 roku należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależna od Unidevelopment SA, spółka UNI 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Kupujący] podpisała umowę przenoszącą na Kupującego własność nieruchomości położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie. Sprzedającym jest Marywilska 3R Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Wartość umowy ok. 17,0 mln zł netto (RB 7/2024).

- **Informacja o złożeniu przez Zamawiającego oświadczenia o odstąpieniu od umowy na realizację inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim.**

13 lutego 2024 roku Spółka otrzymała od Zamawiającego tj. Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. z siedzibą w Radzikowicach pismo zawierające oświadczenie Zamawiającego o odstąpieniu od Umowy, w części dotąd niewykonanej, z przyczyn za które odpowiada Spółka. Jednocześnie Zamawiający domaga się od Spółki kar umownych z tytułu odstąpienia Zamawiającego od Umowy oraz z tytułu nienależytego i nieterminowego wykonania przez Spółkę Umowy, w maksymalnej umownej wysokości wynoszącej łącznie ok. 6 mln PLN (RB 10/2024).

- **Informacja o złożeniu przez Unibep SA oświadczenia o odstąpieniu od umowy na realizację inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim.**

16 lutego 2024 roku złożył Zamawiającemu własne oświadczenie o odstąpieniu od Umowy w części niewykonanej z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający. Emitent stoi na stanowisku, iż oświadczenie złożone przez Zamawiającego w dniu 13 lutego 2024 roku było merytorycznie niezasadne, a przez to nie mogło odnieść skutku prawnego. Jednocześnie zaistniały przesłanki uprawniające Spółkę do złożenia Zamawiającemu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy z przyczyn leżących po jego stronie (RB 11/2024).

- **Zawarcie umowy na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i budowa drogi S19 Dobrzyniewo - Sokółka odcinek: węzeł Czarna Białostocka (bez węzła) - węzeł Białystok Północ (bez węzła)".**

19 lutego 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i budowa drogi S19 Dobrzyniewo - Sokółka odcinek: węzeł Czarna Białostocka (bez węzła) - węzeł Białystok Północ (bez węzła)". Zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 350 mln zł brutto (RB 12/2024). O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 96/2023.

- **Zawarcie warunkowej umowy dotyczącej realizacji przez Unibep SA przejścia granicznego na granicy ukraińsko – polskiej.**

11 marca 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację przez Spółkę w systemie generalnego wykonawstwa przejścia granicznego "Szeginie" na granicy ukraińsko - polskiej, która zastępuje poprzednie uzgodnienia w tym przedmiocie, o których Spółka komunikowała m.in. raportem bieżącym nr 31/2020 z dnia 26 czerwca 2020 roku. Zamawiającym jest Państwowa Służba Celna Ukrainy. Wartość Umowy wynosi 23,5 mln EUR netto, co stanowi równowartość kwoty ok. 100,9 mln PLN netto (RB 15/2024).

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 679 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Łomża - Mężenin".**

27 marca 2024 roku konsorcjum w składzie Unibep SA [Lider Konsorcjum] oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 679 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Łomża - Mężenin". Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 251,4 mln zł brutto, tj. ok. 204,4 mln zł netto, z czego wynagrodzenie przypadające Emitentowi stanowi kwota ok. 102,2 mln zł netto (RB 16/2024).



## Inne zdarzenia

W dniu 29 marca 2024 roku dwie spółki zależne od Emitenta działające w segmencie działalności deweloperskiej podjęły uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiąże się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości powyższe zmiany znajdą odpowiednie odzwierciedlenie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta za I kwartał 2024 roku poprzez jednorazowe zwiększenie niektórych pozycji wynikowych tego sprawozdania za okres I kwartału 2024 roku, a w tym:

- pozostałe przychody operacyjne: ok. 100 mln zł;
- zysk netto: ok. 81 mln zł
- zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: ok. 44,5 mln zł.

## 6.38. Struktura zatrudnienia

### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Pracownicy umysłowi	1 167	1 023
Pracownicy fizyczni	543	526
<b>Razem</b>	<b>1 710</b>	<b>1 549</b>

## 6.39. Informacje dotyczące umów z firmami audytorskimi

Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej w dniu 22 czerwca 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 sporządzona 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 lipca 2022 roku umowę na przegląd i badanie sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego, która określa coroczne wynagrodzenie w wysokości 443,9 tys. zł rocznie plus koszty dodatkowe.

Łączne wynagrodzenie Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna za badanie sprawozdań pozostałych spółek Grupy za 2023 rok wynosi 460,4 tys. zł plus koszty dodatkowe.

W dniu 21 listopada 2023 roku Unihouse SA zawarł z Grant Thornton Revisjon AS, Kirkegata 15, 0153 Oslo umowę na badanie zgodnie ze standardami norweskimi sprawozdania finansowego działalności Unihouse SA na rynku norweskim, na wartość 280 tys. NOK plus koszty serwisowe.

W dniu 21 maja 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.

Firma audytorska Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna dodatkowo świadczyła w 2023 roku usługę oceny sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej za 2022 rok na rzecz Jednostki Dominującej, na wartość 18 tys. zł.

Firmy audytorskie nie świadczyły w 2023 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 6 lutego 2018 roku 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 6 lutego 2018 roku 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 2022 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Unibep SA w dniu 21 czerwca 2023 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 18 kwietnia 2024 roku.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 18 kwietnia 2024 roku.

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

Prezes Zarządu

---

**Dariusz Jacek Blocher**

Wiceprezes Zarządu

---

**Leszek Marek Gołqbiecki**

Wiceprezes Zarządu

---

**Krzysztof Mikołajczyk**

Członek Zarządu

---

**Adam Poliński**

Członek Zarządu

---

**Andrzej Piotr Słerczyński**

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

Główna Księgowa

---

**Krzyszyna Kobylńska**



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