

2024



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2024

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI
FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 14 KWIETNIA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	3
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	7
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
1. Informacje ogólne	11
1.1. Informacje o Spółce i jej działalności	11
1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	11
1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego	12
1.4. Zmiany standardów lub interpretacji	12
2. Przyjęte zasady rachunkowości	15
Środki trwałe	15
Wartości niematerialne	16
Nieruchomości inwestycyjne	17
inwestycje w jednostki zależne	17
Leasing	18
Zapasy	19
Koszty finansowania zewnętrznego	20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności	20
Aktywa i zobowiązania kontraktowe	21
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22
Zobowiązania i należności warunkowe	22
Transakcje i salda w walucie obcej	22
Kapitały własne	23
Kredyty, pożyczki, pozostałe zobowiązania finansowe	23
Rezerwy	24
Świadczenia pracownicze	25
Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)	26
Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności	27
Przychody z umów z klientami	28
Pozostałe przychody, koszty operacyjne	30
Przychody i koszty finansowe oraz oczekiwane straty kredytowe	30
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	31
Instrumenty finansowe	32
Rachunkowość zabezpieczeń	35
Subiektywne oceny zarządu oraz niepewność	36
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	38
3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR	38
3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR	38
3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR	39
4. Zarządzanie ryzykiem finansowym	40
5. Instrumenty finansowe	47
6. Noty do sprawozdania finansowego	51
6.1. Środki trwałe	51
6.2. Wartości niematerialne	54
6.3. Nieruchomość inwestycyjna	56
6.4. Inwestycje w innych podmiotach	57
6.4.1. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	59
6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	61

6.6.	Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	64
6.7.	Zapasy	64
6.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	65
6.9.	Pożyczki udzielone	66
6.10.	Kapitały	66
6.11.	Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych	68
6.12.	Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	69
6.13.	Leasing	71
6.14.	Rezerwy.....	72
6.15.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	75
6.16.	Bieżący i odroczony podatek dochodowy.....	76
6.17.	Aktywa i zobowiązania kontraktowe	81
6.18.	Kaucje z tytułu umów z klientami	82
6.19.	Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	83
6.20.	Przychody z umów z klientami	87
6.21.	Koszty według rodzajów	87
6.22.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	88
6.23.	Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe	88
6.24.	Zysk (strata) na jedną akcję.....	89
6.25.	Działalność zaniechana	89
6.26.	Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	90
6.27.	Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych.....	91
6.28.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	98
6.29.	Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	100
6.30.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	101
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.....	102
6.32.	Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych.....	103
6.33.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby zarządzające i nadzorujące spółkę.....	104
6.34.	Umowy zawarte między Unibep SA a osobami zarządzającymi	104
6.35.	Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	106
6.35.1.	Aktywa i zobowiązania warunkowe.....	106
6.35.2.	Gwarancje	113
6.36.	Wpływ inwazji Rosji na Ukrainę na działalność Unibep SA i Grupy Kapitałowej.....	114
6.37.	Zdarzenia po dniu bilansowym	114
6.38.	Struktura zatrudnienia	116
6.39.	Informacje dotyczące umów z firmą audytorską	116
7.	Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej	117
8.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	117

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023 przekształcone*	stan na dzień 01.01.2023 przekształcone*
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	6.1	87 543 566,57	77 679 318,90	80 077 803,50
Wartości niematerialne	6.2	12 913 976,02	10 757 203,18	9 930 970,92
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	-	2 756 619,69	2 368 929,22
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	6.4.1	318 853 735,27	254 075 429,62	246 320 758,10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.5	12 800 135,90	9 837 807,11	6 462 759,06
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	15 049 012,41	9 152 441,17	17 387 281,81
Pożyczki udzielone	6.9	9 737 916,31	40 353 939,96	97 061 491,49
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5.	4 807,09	4 098 447,61	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	61 332 567,00	63 084 131,00	32 696 923,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		518 235 716,57	471 795 338,24	492 306 917,10
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	6.7	34 988 589,99	37 532 395,24	70 112 560,76
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.5	346 577 193,15	357 137 376,79	352 184 808,37
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	10 059 715,70	16 734 984,73	25 744 909,61
Aktywa kontraktowe	6.17	285 069 525,33	153 944 111,81	238 918 251,83
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.16	491 238,19	1 518 582,78	320 714,37
Pożyczki udzielone	6.9	36 300 539,88	50 087 658,30	120 000,00
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5.	5 434 377,88	3 434 047,77	426 965,05
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	193 790 928,57	169 704 601,00	75 981 074,31
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		912 712 108,69	790 093 758,42	763 809 284,30
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		912 712 108,69	790 093 758,42	763 809 284,30
AKTYWA RAZEM		1 430 947 825,26	1 261 889 096,66	1 256 116 201,40

*NOTA 6.27

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023 przekształcone*	stan na dzień 01.01.2023 przekształcone*
PASYWA				
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy	6.10	3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	6.10	65 803 761,02	65 803 761,02	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	42 677 807,81	43 920 503,55	38 095 213,75
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	71 186 954,06	42 030 222,99	210 040 611,45
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		183 175 586,29	155 261 550,96	315 536 649,62
Kapitał własny ogółem		183 175 586,29	155 261 550,96	315 536 649,62
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	6.15	324 744,07	363 606,35	414 633,37
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	149 252 991,87	132 235 482,25	105 410 129,11
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	34 073 441,18	30 971 781,00	33 695 512,81
Zobowiązanie z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	5.	885 212,66	-	-
Rezerwy długoterminowe	6.14	66 445 017,32	56 502 361,74	40 175 434,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	54 091 440,39	49 748 393,17	43 367 939,82
Zobowiązania długoterminowe razem		305 072 847,49	269 821 624,51	223 063 649,86
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	362 023 369,00	378 731 601,33	356 796 910,46
Zobowiązania kontraktowe	6.17	163 215 108,24	150 755 211,29	84 724 945,71
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	80 316 357,03	62 695 867,14	59 660 692,20
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	29 014 860,86	20 345 027,95	21 118 118,96
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	16 734 783,87	12 299 324,80	11 556 646,89
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		173 643,24	291 577,63	3 544 387,31
Zobowiązanie z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	5.	163 281,59	-	-
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	291 057 987,65	211 687 311,05	180 114 200,39
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		942 699 391,48	836 805 921,19	717 515 901,92
Zobowiązania krótkoterminowe razem		942 699 391,48	836 805 921,19	717 515 901,92
Zobowiązania ogółem		1 247 772 238,97	1 106 627 545,70	940 579 551,78
PASYWA RAZEM		1 430 947 825,26	1 261 889 096,66	1 256 116 201,40

*NOTA 6.27

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 przekształcone*
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	6.20	2 189 718 863,69	2 046 036 686,04
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.21	2 109 825 889,94	2 130 395 918,95
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		79 892 973,75	-84 359 232,91
Koszty zarządu	6.21	82 659 861,33	57 204 393,53
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	8 630 746,31	7 975 959,28
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	9 836 248,34	18 923 139,65
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-3 972 389,61	-152 510 806,81
Przychody finansowe	6.23	12 326 808,62	19 122 131,89
Koszty finansowe	6.23	34 982 662,69	29 060 724,57
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	6.4.1	61 864 293,95	-18 982 847,80
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	10 309 185,17	10 146 228,61
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		24 926 865,10	-191 578 475,90
Podatek dochodowy	6.16	-4 229 865,97	-30 645 626,92
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		29 156 731,07	-160 932 848,98
Zysk (strata) netto		29 156 731,07	-160 932 848,98
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		29 156 731,07	-160 932 848,98
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję		0,89	-4,96
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję		0,89	-4,96

*NOTA 6.27

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 przekształcone*
Zysk (strata) netto	29 156 731,07	-160 932 848,98
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-940 743,50	4 278 102,80
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-940 743,50	4 278 102,80
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	240 492,00	-874 912,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	240 492,00	-874 912,00
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-700 251,50	3 403 190,80
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-178 742,00	812 840,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	45 694,00	-166 233,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-2 397 485,74	5 467 789,80
<i>w tym wpływ wycena metodą praw własności</i>	<i>-1 830 282,24</i>	<i>2 711 206,00</i>
Całkowite dochody ogółem	26 759 245,33	-155 465 059,18
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	26 759 245,33	-155 465 059,18

*NOTA 6.27

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 01.01.2024 – 31.12.2024 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	43 920 503,55	65 803 761,02	42 030 222,99	155 261 550,96
Program motywacyjny	-	1 154 790,00	-	-	1 154 790,00
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	29 156 731,07	29 156 731,07
Inne całkowite dochody	-	-2 397 485,74	-	-	-2 397 485,74
Całkowite dochody	-	-2 397 485,74	-	29 156 731,07	26 759 245,33
Zmiany w kapitale własnym	-	-1 242 695,74	-	29 156 731,07	27 914 035,33
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	42 677 807,81	65 803 761,02	71 186 954,06	183 175 586,29

ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023 R. PRZEKSZTAŁCONE*

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu przekształconego	3 507 063,40	37 706 937,55	63 893 761,02	106 980 937,08	212 088 699,05
Zmiana wyceny	-	388 276,20	-	103 059 674,37	103 447 950,57
Stan na dzień 01.01.2023 przekształcone*	3 507 063,40	38 095 213,75	63 893 761,02	210 040 611,45	315 536 649,62
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-7 077 539,48	-7 077 539,48
Program motywacyjny	-	357 500,00	1 910 000,00	-	2 267 500,00
Zysk (strata) roku bieżącego	-	2 711 206,00	-	-160 932 848,98	-158 221 642,98
Inne całkowite dochody	-	2 756 583,80	-	-	2 756 583,80
Całkowite dochody	-	5 467 789,80	-	-160 932 848,98	-155 465 059,18
Zmiany w kapitale własnym	-	5 825 289,80	1 910 000,00	-168 010 388,46	-160 275 098,66
Kapitał własny na koniec okresu 31.12.2023	3 507 063,40	43 920 503,55	65 803 761,02	42 030 222,99	155 261 550,96

*NOTA 6.27

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 przekształcone*
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	24 926 865,10	-191 578 475,90
II. Korekty razem:	-56 289 072,49	319 790 123,67
1. Amortyzacja:	22 936 981,10	21 211 501,94
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	22 877,95	-912 802,56
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 633 903,83	9 161 534,30
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-65 455 778,54	13 640 987,48
5. Zmiana stanu rezerw	89 313 332,18	47 025 125,65
6. Zmiana stanu zapasów	2 543 805,25	32 580 165,52
7. Zmiana stanu należności	-139 104 106,58	101 408 344,21
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	17 861 708,30	95 679 780,43
9. Inne korekty	958 204,02	-4 513,30
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-31 362 207,39	128 211 647,77
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	7 008 590,13	-4 867 564,75
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-24 353 617,26	123 344 083,02
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-8 155 143,55	-3 703 544,57
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	413 949,95	1 340 442,90
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-	-30 079 200,00
Odsetki otrzymane	8 386 153,55	12 455 829,40
Dywidendy otrzymane	11 276 606,74	-
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	57 550 000,02	19 120 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-12 842 130,68	-12 772 747,13
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	5 930 246,68	1 832 980,37
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	62 559 682,71	-11 806 239,03
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	50 000 000,00	138 040 200,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-25 025 789,00	-112 967 232,12
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/program motywacyjny	-	1 975 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-16 644 753,57	-16 057 082,59
Zapłacone odsetki	-22 472 899,34	-21 702 058,60
Wypłacone dywidendy	-	-7 077 539,48
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-14 143 441,91	-17 788 712,79
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	24 062 623,54	93 749 131,20
Różnice kursowe	23 704,03	-25 604,51
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	24 086 327,57	93 723 526,69
Środki pieniężne na początek okresu	169 704 601,00	75 981 074,31
Środki pieniężne na koniec okresu	193 790 928,57	169 704 601,00
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	42 644 879,49	43 898 135,49

*NOTA 6.27

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte w nocie 6.26.

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

1.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2024 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2023, 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 2024 roku oraz zmiany Polityki Rachunkowości w zakresie wyceny udziałów w spółkach zależnych, które zostały omówione w punkcie 2 „Przyjęte zasady rachunkowości”. W 2024 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2024 r.

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

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz przekształcone dane finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku., a także przekształcone dane bilansowe na 01.01.2023 roku.

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2024 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 Spółki okazało się nieuzasadnione.

1.3. WALUTA FUNKcjONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

1.4. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

Przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, które zostało opublikowane w dniu 18 kwietnia 2024 roku.

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 Unibep SA za 2024 rok:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
 - doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
 - intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.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.
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma 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. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

- **Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe - ujawnianie informacji”** - zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2024 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską:

- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnienie informacji”** w zakresie klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych.

Zmiany do MSSF 9 wprowadzają możliwość wyboru zasady rachunkowości w zakresie momentu wygaśnięcia zobowiązania w przypadku, gdy płatność następuje przez system płatności elektronicznych (jeśli spełnione są określone warunki).

Zmiany do MSSF 9 dotyczące testu SPPI dostarczają wskazówek, które pomogą ocenić, czy przepływy pieniężne wynikające z umowy są zgodne z basic lending arrangement. Ponadto zmiany wprowadzają jaśniejszą definicję cechy „bez prawa regresu” (non-recourse). Zmiany do MSSF 9 dostarczają również dodatkowych wytycznych w zakresie charakterystyki contractually linked instruments.

Zmiany MSSF 7 dodają nowe wymagania w zakresie ujawnień:

- dotyczących inwestycji w instrumenty kapitałowe wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- dla każdej klasy aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także dla zobowiązań finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

- **Zmiany MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” w zakresie umów PPA (*Contracts Referencing Nature-dependent Electricity*)**

Zmiany MSSF 9 obejmują informacje na temat tego, które kontrakty PPA mogą być stosowane w rachunkowości zabezpieczeń oraz jakie konkretne warunki są dozwolone w takich relacjach zabezpieczających.

Zmiany MSSF 7 wprowadzają nowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w przypadku umów PPA zgodnie z definicją zawartą w zmianach do MSSF 9.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”** - brak możliwości wymiany waluty, zasada dotyczy jednostki która 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. Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie.

- **Zmiany MSSF 1, MSSF7, MSSF 9, MSSF 10, MSR 7**

Zmiany wyłącznie porządkowe w ramach cyklu Annual Improvements, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później i nie będą miały wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

- **Nowy MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”**

Nowy standard zastąpi MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. MSSF 18 wprowadza m.in.:

- nową strukturę rachunku zysków i strat,
- zwiększone wymagania w zakresie agregacji i dezagregacji danych,
- wymogi ujawniania mierników efektywności określonych przez kierownictwo (management-defined performance measures).

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

- **Nowy MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia”**

Standard ma zastosowanie dla jednostek zależnych bez odpowiedzialności publicznej, w przypadku których ich jednostka dominująca przygotowuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg MSSF. Nowy MSSF 19 zwalnia z ujawnień wymaganych przez inne standardy, a w ich miejsce wprowadza nową listę. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Spółka nadal szacuje wpływ w/w zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe. Unibep SA zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

ŚRODKI TRWAŁE

Środki trwałe obejmują 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.

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 używania.

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, Spółka stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia.

Rozpoczęcie amortyzacji środków trwałych następuje w momencie, gdy 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, Spółka przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały stał się dostępny do użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości środków trwałych, dokonywany jest 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 Spółka ocenia 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 przejęcia 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*.

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.

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.

Spółka 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*.

INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółka ujmuje inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych przy zastosowaniu metody praw własności (MPW).

Inwestycje ujmuje się początkowo wg kosztu.

Koszt inwestycji wycenianej metodą praw własności stanowi cena nabycia inwestycji uwzględniająca wszelkie bezpośrednie koszty przypisane do transakcji i wymagane do poniesienia w związku z nabyciem.

Wycena po początkowym ujęciu:

Po dniu nabycia wartość bilansowa inwestycji wycenianej MPW jest korygowana odpowiednio o zmianę udziału Spółki w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji.

Wartość bilansowa inwestycji wycenianej MPW jest korygowana o następujące elementy powstałe po początkowym ujęciu:

- udział Spółki w zyskach lub stratach jednostki, w której dokonano inwestycji (ujmowane jednocześnie w zysku/stracie Spółki)
- udział Spółki w innych całkowitych dochodach jednostki wycenianej MPW (odzwierciedlone jednocześnie w innych dochodach całkowitych Spółki)
- otrzymane lub należne dywidendy/ wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę, w której dokonano inwestycji, obniżają wartość bilansową inwestycji (udziału Spółki) wycenianej MPW.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości inwestycji wycenianej metodą praw własności i wartość firmy:

Przy nabyciu inwestycji wszelkie różnice pomiędzy ceną nabycia inwestycji wycenianej MPW a udziałem jednostki w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań jednostki, w której dokonano inwestycji, ujemne się w następujący sposób:

- Wartość firmy dotyczącą jednostki MPW ujemne się w wartości bilansowej inwestycji. Nie dokonuje się amortyzacji tej wartości firmy.
- Wszelkie nadwyżki udziału jednostki w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań jednostki, w której dokonano inwestycji, ponad cenę nabycia inwestycji, ujemne się jako przychód podczas ustalania udziału jednostki w zysku lub stracie jednostki wycenianej metodą praw własności za okres, w którym nastąpiło nabycie inwestycji.

W związku z tym, że wartość firmy nie jest ujmowana odrębnie, tym samym nie podlega również odrębnie testom na okoliczność utraty wartości.

Wartość bilansowa inwestycji (stanowiąca pojedyncze, odrębne aktywo) jest testowana na okoliczność utraty wartości poprzez porównanie jej wartości odzyskiwanej z wartością księgową w przypadku zaistnienia przesłanki utraty wartości.

Eliminacja wzajemnych transakcji:

1. Niezrealizowane zyski i straty wynikające z wzajemnych transakcji pomiędzy Spółką a jej jednostkami MPW podlegają ujęciu w sprawozdaniu finansowym Spółki w stopniu odzwierciedlającym udziały niepowiązanych inwestorów w jednostce MPW. W konsekwencji te niezrealizowane zyski i straty powstałe na transakcjach podlegają eliminacji a eliminacja dotyczy tylko transakcji między Spółką a jednostką MPW w zakresie przypadającym na Spółkę.

Prezentacja w sprawozdaniu finansowym

Inwestycje rozliczane metodą praw własności są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności”

Udział w zyskach lub stratach jednostek MPW prezentuje się poza działalnością operacyjną w pozycji „Udział w zyskach(stratach jednostek wycenianych metodą praw własności”.

Udział w innych całkowitych zyskach lub stratach jednostek MPW jest prezentowany w ramach oddzielnej pozycji w innych całkowitych dochodach.

Wszelkie straty z tytułu utraty wartości dotyczące jednostek MPW są prezentowane poza działalnością operacyjną, w odrębnej pozycji.

LEASING

Spółka jako leasingobiorca

Dla każdej zawartej umowy Spółka 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 Spółka ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych,
- czy Spółka ustala w jaki sposób i dla jakich celów używany jest składnik aktywów

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas, w dacie rozpoczęcia leasingu, Spółka 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 Spółka 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 wartości.

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.

Spółka 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.

Spółka prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów.

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.

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania, 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.

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

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

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne 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 zamortyzowanym koszcie. W przypadku ekwiwalentów środków pieniężnych – wartość nominalną bankowych lokat terminowych stanowi wartość środków pozostających do dyspozycji Spółki, która obejmuje również odsetki naliczone przez bank od lokat do dnia bilansowego.

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach VAT prowadzonych w związku z mechanizmem podzielonej płatności (split payment).

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz innych należności wyróżnia się głównie należności handlowe, należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, zaliczki udzielone na dostawy środków trwałych, a także towarów, materiałów i usług oraz pozostałe

należności niesklasyfikowane do innych linii aktywów. Pozycja ta obejmuje również „Rozliczenia międzyokresowe czynne”.

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

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

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

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

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

Po początkowym ujęciu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności 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 Spółka dokonuje wyceny oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z metodologią opisaną w punkcie „Instrumenty finansowe”. Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako pomniejszenie wartości bilansowej należności oraz drugostronnie jako obciążenie wyniku finansowego w odrębnej pozycji *Oczekiwane straty kredytowe*.

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się początkowe 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*.

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

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

Generalnie Spółka rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną.

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania 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 oraz wymiany walut Spółka ujmuje 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 podstawowy Spółka ujmowany według wartości nominalnej zgodnie z regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych (KSH) oraz jej Statutem.

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

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

- kapitał z 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.

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 Spółka nie powoduje ujęcia w 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. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wyksięgowanie wartości akcji 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 **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 – Spółka zapłaciłaby, na dzień bilansowy, wykonując ten obowiązek lub za jaką przeniosłaby ten obowiązek na stronę trzecią.

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

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

Rezerwa na naprawy gwarancyjne

Rezerwę tworzy się w związku z obowiązkami gwarancyjnymi ciążącymi na Spółce wynikającymi z realizowanych usług budowlanych. Wartość rezerwy ustala się na podstawie doświadczenia Spółki w zakresie ilości dokonywanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady rezerwę tworzy się w wysokości 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 straty na kontraktach budowlanych

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

Rezerwa na sprawy sporne

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

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

Pozostałe rezerwy

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

Księgowe ujęcie rezerw

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

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

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

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

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

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

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

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe

Pracownicy Spółki uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Świadczenie to klasyfikowane jest jako program określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Rezerwy z powyższych tytułów szacowana jest przez aktuariusza

metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmuje się w wyniku finansowym lub aktywuje w zapasach, jeżeli zmiany te dotyczą pracowników produkcji.

Pozostałe rezerwy pracownicze

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

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

- rezerwa z tytułu premii i nagród dla pracowników;
- rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
- rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

Rezerwy na premie dla pracowników i Zarządu ujmuje się, gdy:

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

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

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 ODRO CZONYM)

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 wyliczenia 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 poprzez, np.: oddział zagraniczny, przedstawicielstwo, na potrzeby kalkulacji podatku odroczonego stosowana jest uproszczona stawka podatkowa odpowiednia dla rezydencji podatkowej Spółki.

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. Spółka 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 kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Spółkę. 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 przychodów Spółki, 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 wymagany próg.

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 Spółki, 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 sprawozdaniu finansowym Spółki, 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.

Spółka dokonuje analizy czy działa jako zleceniobiorca czy agent.

Identyfikacja umowy z klientem

Spółka ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria:

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W zakresie portfela umów o podobnych cechach Spółka 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.

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

Określenie ceny transakcyjnej

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

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

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

Co do 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 Spółkę 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

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

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

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

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

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

Generalnie Spółka rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną.

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

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

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

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

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

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

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

POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują koszty i przychody, 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 developerskiej
- 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 okazijnym nabyciu;
- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- aktualizacją wartości aktywów;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Spółki.

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Spółki obejmują w szczególności:

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

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

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

Oczekiwane straty kredytowe obejmują:

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w odrębnej pozycji, ujawnia się wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w stosunku do których Spółka posiada ograniczone prawo dysponowania. Są to co do zasady środki gromadzone na rachunkach VAT do split payment.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Spółka posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności;
- aktywa kontraktowe;
- pożyczki udzielone;
- kaucje z tytułu umów (tj. kaucje zatrzymane przez odbiorców usług budowlanych);
- instrumenty pochodne;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;

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

W momencie początkowego ujęcia wszystkie instrumenty finansowe wyceniane są w wartości godziwej.

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

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Spółka 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. Spółka dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Spółce 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 Spółka 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 Spółka 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 Spółka stosuje dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Model wykorzystuje dane o fakturach wystawionych w ciągu 2-5 lat przed datą analizy w celu stworzenia macierzy odpisów, która ustala współczynniki niewypełnienia zobowiązania dla określonych opóźnień płatności, tj. okresów przeterminowania. Współczynniki niewypełnienia zobowiązania użyte są następnie do obliczenia oczekiwanych strat kredytowych dla całego jednorodnego portfela należności.

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

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

W wyniku indywidualnej analizy, gdy mimo znaczącego przeterminowania należności Spółka posiada opinię prawną o możliwości odzyskania należności, utworzenie odpisu może być wstrzymane.

Spółka 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 Spółka wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Spółka 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 Spółka 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 instrumentu zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

Zaprzestaje się ujmować zobowiązanie finansowe wtedy i tylko wtedy, gdy zobowiązanie wygasło to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł termin jego dochodzenia.

RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

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

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

Kryteria zastosowania rachunkowości zabezpieczeń

W odniesieniu do tych instrumentów pochodnych można zastosować zasady rachunkowości zabezpieczeń, tj.:

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

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

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmowane jest w następujący sposób:

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

- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, kwoty odniesione bezpośrednio do pozostałych całkowitych dochodów (efektywne zabezpieczenie) ujmują 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 jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki 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 jednostkowego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, czy okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę 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

Spółka w przypadku umów o budowę rozpoznaje 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 opisana 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 Spółka jest zobowiązana 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 0,5% do 3,0% przychodów z danego kontraktu. Wartości te podlegają jednak indywidualnej analizie i mogą ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach.

Pomimo, że ustalając zasady wyliczenia rezerw na naprawy gwarancyjne Spółka wykorzystuje 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)

Spółka realizuje 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 Spółka ujmuje jako koszty zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne 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 działa Spółka 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 Spółka stanowisko w zakresie interpretacji przepisów, co mogłoby mieć znaczący wpływ na zobowiązania podatkowe.

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

Zarząd Spółki dokonuje szczegółowych analiz ryzyk wynikających z prowadzonych postępowań sądowych przeciwko Spółce i z powództwa Spółki oraz zgłaszanych roszczeń i na tej podstawie podejmuje 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. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EUR

3.1. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EUR

	stan na dzień 31.12.2024		stan na dzień 31.12.2023 przekształcone*		stan na dzień 01.01.2023 przekształcone*	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	518 235 716,57	121 281 468,89	471 795 338,24	108 508 587,45	492 306 917,10	104 971 730,12
Aktywa obrotowe	912 712 108,69	213 599 838,21	790 093 758,42	181 714 295,86	763 809 284,30	162 862 595,00
Aktywa razem	1 430 947 825,26	334 881 307,11	1 261 889 096,66	290 222 883,32	1 256 116 201,40	267 834 325,12
Kapitał własny	183 175 586,29	42 868 145,63	155 261 550,96	35 708 728,37	315 536 649,62	67 280 037,87
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 247 772 238,97	292 013 161,47	1 106 627 545,70	254 514 154,94	940 579 551,78	200 554 287,25
Pasywa razem	1 430 947 825,26	334 881 307,11	1 261 889 096,66	290 222 883,32	1 256 116 201,40	267 834 325,12

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2024 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR.

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 – 01 stycznia 2023 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

3.2. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH W PRZELICZENIU NA EUR

	01.01.-31.12.2024		01.01.-31.12.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	2 189 718 863,69	508 740 036,17	2 046 036 686,04	451 823 312,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 109 825 889,94	490 178 404,80	2 130 395 918,95	470 452 238,97
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	79 892 973,75	18 561 631,37	-84 359 232,91	-18 628 926,97
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-3 972 389,61	-922 910,09	-152 510 806,81	-33 678 740,13
Zysk (strata) brutto	24 926 865,10	5 791 288,76	-191 578 475,90	-42 305 996,80
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	29 156 731,07	6 774 018,65	-160 932 848,98	-35 538 567,48
Zysk (strata) netto ogółem	29 156 731,07	6 774 018,65	-160 932 848,98	-35 538 567,48
Całkowite dochody z działalności kontynuowanej	26 759 245,33	6 217 007,88	-155 465 059,18	-34 331 123,39
Całkowite dochody ogółem	26 759 245,33	6 217 007,88	-155 465 059,18	-34 331 123,39

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 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 4,3042 PLN/EUR.

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.

3.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

	01.01.-31.12.2024		01.01.-31.12.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-24 353 617,26	-5 658 105,40	123 344 083,02	27 237 894,85
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	62 559 682,71	14 534 566,87	-11 806 239,03	-2 607 154,63
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-14 143 441,91	-3 285 962,99	-17 788 712,79	-3 928 255,63
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	24 062 623,54	5 590 498,48	93 749 131,20	20 702 484,59
E. Różnice kursowe	23 704,03	5 507,19	-25 604,51	-5 654,21
F. Środki pieniężne na początek okresu	169 704 601,00	39 030 497,01	75 981 074,31	16 201 000,94
G. Środki pieniężne na koniec okresu	193 790 928,57	45 352 428,87	169 704 601,00	39 030 497,01

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 1 stycznia 2024 roku – 31 grudnia 2024 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 4,3042 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2024 roku, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 1 stycznia 2023 roku – 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.

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Spółka może zawierać kontrakty denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W takich przypadkach 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.

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2025 roku, na podstawie aktualnego portfela zleceń, Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 38,4 mln EUR (w roku 2023 było to 27,9 mln EUR).

PONIŻSZA TABELA PRZEDSTAWIA SZACUNKOWĄ WRAŻLIWOŚĆ WYNIKU FINANSOWEGO NETTO NA WAHANIA KURSU EUR (PRZY ZAŁOŻENIU BRAKU ZABEZPIECZEŃ POPRZEC INSTRUMENTY FINANSOWE):

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2025	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024
Wzrost kursu	+ 0,20 PLN/EUR	+ 6 217 674 PLN	+ 4 519 800 PLN
Spadek kursu	- 0,20 PLN/EUR	- 6 217 674 PLN	- 4 519 800 PLN

Niektóre z pozycji aktywów i pasywów Spółki wyrażone są w walucie obcej, a następnie przeliczone na złoty polski według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu wyceny.

WARTOŚĆ BILANSOWA AKTYWÓW ORAZ PASYWÓW SPÓŁKI O ISTOTNEJ WARTOŚCI OKREŚLONA W WALUTACH OBCYCH NA DZIEŃ BILANSOWY PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO:

Aktywa	31.12.2024	31.12.2023
EUR	4 435 810	4 580 505
- należności	3 860 783	3 989 075
- środki pieniężne	575 027	591 431
NOK	855 065	6 036 472
- należności (w tym udzielone pożyczki)	495 803	5 445 747
- środki pieniężne	359 262	590 725
SEK	21 451	1 515 401
- należności	12 165	399 926
- środki pieniężne	9 286	1 115 475
BYN	341 415	374 221
- należności	286 129	340 463
- środki pieniężne	55 286	33 758

UAH	23 802 521	21 023 129
- należności	23 537 939	20 659 311
- środki pieniężne	264 583	363 818
Pasywa	31.12.2024	31.12.2023
EUR	879 632	1 840 252
- zobowiązania	879 632	1 840 252
NOK	645 812	1 749 923
- zobowiązania	645 812	1 749 923
SEK	864	1 730 012
- zobowiązania	864	1 730 012
BYN	571 532	888 602
- zobowiązania	571 532	888 602
UAH	106 283	1
- zobowiązania	106 283	1

BIORĄC POD UWAGĘ POWYŻSZE WARTOŚCI AKTYWÓW I PASYWÓW SPÓŁKI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH, WRAŻLIWOŚĆ WYNIKU FINANSOWEGO NETTO NA ZMIANY KURSÓW WALUT PREZENTUJE SIĘ NASTĘPUJĄCO:

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2023
Wzrost kursu	+ 0,20 PLN/EUR	+ 576 101	+ 443 921
	+ 0,05 PLN/SEK	+ 834	- 8 692
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 8 475	+ 173 605
	+ 0,05 PLN/BYN	- 9 320	- 20 832
	+ 0,05 PLN/UAH	+ 959 698	+ 851 437
Spadek kursu	- 0,20 PLN/EUR	- 576 101	- 443 921
	- 0,05 PLN/SEK	- 834	+ 8 692
	- 0,05 PLN/NOK	- 8 475	- 173 605
	- 0,05 PLN/BYN	+ 9 320	+ 20 832
	- 0,05 PLN/UAH	- 959 698	- 851 437

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na sprzedaż waluty EUR na dzień 31.12.2024 wynosiła: 30 mln EUR (na dzień 31.12.2023r. 27,5 mln EUR).

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na zakup waluty EUR na dzień 31.12.2024 wynosiła: 7,3 mln EUR (na dzień 31.12.2023r. 0 mln EUR).

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na zakup waluty USD na dzień 31.12.2024 wynosiła: 2,3 mln USD (na dzień 31.12.2023r. 0 mln USD).

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 2024	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2023
Wzrost kursu	+ 0,20 PLN/EUR	- 4 860 000 PLN	- 4 455 000 PLN
Spadek kursu	- 0,20 PLN/EUR	+ 4 860 000 PLN	+ 4 455 000 PLN

PODSUMOWUJĄC ZMIANY WARTOŚCI PRZYSZŁYCH PRZYCHODÓW, ZMIANY WARTOŚCI AKTYWÓW I PASYWÓW ORAZ ZMIANY WARTOŚCI INSTRUMENTÓW ZABEZPIECZAJĄCYCH W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ KURSÓW WALUTOWYCH, ŁĄCZNĄ WRAŻLIWOŚĆ WYNIKU FINANSOWEGO NETTO NA ZMIANY KURSÓW WALUTOWYCH PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2023
Wzrost kursu	+ 0,20 PLN/EUR	+ 1 933 775	+ 508 721
	+ 0,05 PLN/SEK	+ 834	- 8 692
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 8 475	+ 173 605
	+ 0,05 PLN/BYN	- 9 320	-20 832
	+ 0,05 PLN/UAH	+ 959 698	+ 851 437
Spadek kursu	- 0,20 PLN/EUR	- 1 933 775	- 508 721
	- 0,05 PLN/SEK	- 834	+ 8 692
	- 0,05 PLN/NOK	- 8 475	- 173 605
	- 0,05 PLN/BYN	+ 9 320	+ 20 832
	- 0,05 PLN/UAH	- 959 698	- 851 437

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Spółkę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej (opartej na WIBOR w przypadku transakcji wyrażonych w PLN lub na EURIBOR w przypadku części leasingów) co naraża Spółkę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Spółki (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego oraz specjalistycznych maszyn drogowych).

Spółka lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 3-7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek 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 2025 niemniej obecny ich poziom istotnie wpływa na wielkość kosztów finansowych. Spółka na bieżąco analizuje potencjalne zmiany stóp procentowych tworząc odpowiednie scenariusze. Wszystkie zobowiązania oprocentowane na dzień 31.12.2024 roku wynoszą w Spółce 16,0% sumy bilansowej (17% przed rokiem) i do końca roku 2025 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie jednostka udziela pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR 6M lub 3M powiększone o stosowną marżę (w przypadku pożyczek w Polsce). Pożyczki te również narażone są na zmianę stóp procentowych.

WIELKOŚCI OPROCENTOWANYCH PASYWÓW I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH PRZEDSTAWIA PONIŻSZE ZESTAWIENIE:

	31.12.2024	31.12.2023
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	46 038 456	90 441 598
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	229 076 078	195 851 616
Środki pieniężne	193 790 929	169 704 601

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

	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2023
Udzielone pożyczki	+/- 200 pb	+/- 745 823	+/- 1 465 154
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	+/- 200 pb	+/- 3 711 032	+/- 3 172 796
Środki pieniężne	+/- 100 pb	+/- 1 569 707	+/- 1 374 607

Ryzyko kredytowe

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

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wszystkie pożyczki udzielone były podmiotom zależnym lub stowarzyszonym. Spółka udzielając ewentualnych pożyczek podmiotom zewnętrznym kieruje się generalną zasadą, że mogą one być udzielone wyłącznie w związku z projektami realizowanymi przez Spółkę, gdy projekty te posiadają zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki miały przynajmniej 100% pokrycie w ustanowionych zabezpieczeniach.

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. 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 jednak wykluczone, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Spółki.

Określając ryzyko związane z utratą wartości należności od kontrahentów (należności handlowe powiększone oraz zatrzymane przez inwestorów kaucje) Spółka posługuje się modelem do szacowania oczekiwanych strat kredytowych. Model wykorzystuje dane historyczne w zakresie rotowania należności między poszczególnymi koszykami ich przeterminowania. Na tej podstawie określane jest

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

DANE DOTYCZĄCE OCZEKIWANYCH STRAT KREDYTOWYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU PREZENTUJE PONIŻSZE ZESTAWIENIE:

Wyszczególnienie/ dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	219 713 636	15 813 324	3 774 382	13 110 539	11 845 029	52 743 930	317 000 841
Oczekiwana stopa straty	0,06%	2,33%	8,30%	13,74%	11,01%	100,00%	17,88%
Oczekiwana strata	136 518	367 689	313 345	1 800 797	1 303 995	52 743 930	56 666 275
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	2 714 800	2 670 138	1 957 414	2 410 118	2 987 527	12 368 731	25 108 728
Oczekiwana stopa straty	-	-	-	-	-	28,66%	14,12%
Oczekiwana strata	-	-	-	-	-	3 544 855	3 544 855
Aktywa kontraktowe	285 269 764	-	-	-	-	-	285 269 764
Oczekiwana stopa straty	0,07%	-	-	-	-	-	0,07%
Oczekiwana strata	200 239	-	-	-	-	-	200 239
Oczekiwana strata łącznie	336 757	367 689	313 345	1 800 797	1 303 995	56 288 785	60 411 369

DANE PORÓWNAWCZE ZA ROK 2023 PRZEDSTAWIA PONIŻSZE ZESTAWIENIE:

Wyszczególnienie/ dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	243 594 012	42 139 933	1 798 930	6 452 564	12 292 287	49 738 925	356 016 652
Oczekiwana stopa straty	0,04%	1,94%	8,58%	5,44%	17,52%	100,00%	14,98%
Oczekiwana strata	102 133	818 972	154 280	351 068	2 153 987	49 738 925	53 319 364
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	22 139 160	42 388	-	581 181	3 324 303	6 674 448	32 761 481
Oczekiwana stopa straty	0,24%	0,28%	-	0,05%	4,40%	100,00%	20,98%
Oczekiwana strata	53 110	121	-	273	146 103	6 674 448	6 874 055
Aktywa kontraktowe	154 021 123	-	-	-	-	-	154 021 123
Oczekiwana stopa straty	0,05%	-	-	-	-	-	0,05%
Oczekiwana strata	77 011	-	-	-	-	-	77 011
Oczekiwana strata łącznie	232 253	819 093	154 280	351 340	2 300 090	56 413 373	60 270 430

W 2024 roku Spółka spisała należności o łącznej wartości 3 887 792,85 PLN. W roku 2023 było to 517 177,50 PLN.

EKSPozyCJę NA MAKSyMALNE RYZYKO KREDYTOWE SPÓŁKI PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

	31.12.2024	31.12.2023 przekształcone*
	PLN	PLN
Środki pieniężne	193 790 929	169 704 601
Należności od kontrahentów	669 555 582	546 806 722
Pożyczki udzielone	46 038 456	90 441 598
Razem	909 384 967	806 952 921

*NOTA 6.27

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Spółka stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2024 na rachunkach bankowych Spółki zgromadzonych było 193,8 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Spółki. Odpowiednie służby w Spółce prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2024r. Spółka posiadała dostępne (w całości niewykorzystane) limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP SA w wysokości 6 mln zł ważny do lutego 2025 roku,
- Santander Bank Polska SA w wysokości 10 mln PLN ważny do października 2025 roku,
- mBank SA w wysokości 10 mln PLN ważny do sierpnia 2025 roku,
- Pekao SA w kwocie 10 mln PLN ważny do stycznia 2025 roku,
- BGK w kwocie 30 mln PLN ważny do lutego 2025 roku

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

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

Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do niezbędnego finansowania. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych lub drogowych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych a nie w postaci zatrzymanej przez inwestorów gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Spółki do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka posiadała takie limity w łącznej wysokości 1 341,6 mln zł, z których 36,1% tj. 484,6 mln zł było niewykorzystane.

Jednocześnie w umowach z podwykonawcami, w miarę możliwości, tworzy się zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje środki własne oraz długoterminowe kredyty bankowe zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Unibep SA (większościowe udziały w spółkach należą do Unibep SA, lub do spółki córki: Unidevelopment SA), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Ponadto Spółka wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 138 mln zł. oraz z datą wykupu przypadającą na październik 2026r. r.

WIEKOWANIE NIEZDYSKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA (DANE W PLN):

	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	Razem
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	264 897 824	133 333 694	513 001	-	398 744 520
Kaucje z tyt. umów z klientem	48 081 590	10 609 389	22 676 497	82 404 370	163 771 845
Zobowiązania z tyt. leasingów	1 528 263	3 056 526	13 754 367	43 892 432	62 231 588
Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	14 815 919	39 631 839	31 022 461	22 000 000	104 470 219
Zobowiązania z tyt. obligacji	-	-	-	138 040 200	138 040 200
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje)	218 044 353	79 206 861	171 058 020	388 709 627	857 018 861
Razem	547 367 949	262 838 309	239 024 345	675 046 629	1 724 277 232

Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2024 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)

	31.12.2024	31.12.2023 przekształcone*
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasingi, obligacje	229 076 078	195 851 616
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	660 144 662	642 294 679
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 790 929	169 704 601
Zadłużenie netto	695 429 811	668 441 694
Kapitał własny	183 175 586	155 261 551
Kapitał i zadłużenie netto	878 605 397	823 703 245
Wskaźnik dźwigni	79,15%	81,15%

5. INSTRUMENTY FINANSOWE

WARTOŚĆ BILANSOWA

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

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 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	25 108 728,11	-	-	-134 407 797,42	-	-109 299 069,31
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	260 595 223,74	-	-	-	-	260 595 223,74
Pożyczki udzielone	46 038 456,19	-	-	-	-	46 038 456,19
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	5 439 184,97	-4 030 833,75	-	2 982 339,50	4 390 690,72
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 790 928,57	-	-	-	-	193 790 928,57
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-229 076 077,78	-	-229 076 077,78
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-325 302 217,88	-	-325 302 217,88
	525 533 336,61	5 439 184,97	-4 030 833,75	-688 786 093,08	2 982 339,50	-158 862 065,75

**z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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 według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	25 887 425,90	-	-112 444 260,31	-	-86 556 834,41
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	302 711 812,52	-	-	-	302 711 812,52
Pożyczki udzielone	90 441 598,26	-	-	-	90 441 598,26
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	3 609 592,33	-	3 922 903,05	7 532 495,38
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	169 704 601,00	-	-	-	169 704 601,00
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-195 851 616,00	-	-195 851 616,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-332 702 585,26	-	-332 702 585,26
	588 745 437,68	3 609 592,33	-640 998 461,57	3 922 903,05	-44 720 528,51

**z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

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

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Razem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	7 551 452,12	-18 100 762,99	-10 549 310,87
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	-71 512,81	202 789,98	131 277,17
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-10 185 957,11	-	-10 185 957,11
Razem	-2 706 017,80	-17 897 973,01	-20 603 990,81

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-10 343 460,31
- kaucje z tytułu umów z klientami	157 503,20

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	12 802 835,66	-17 061 158,19	-4 258 322,53
Zyski / straty z tytułu różnic kursowych	4 305 230,85	1 366 488,96	5 671 719,81
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-10 213 585,97	-	-10 213 585,97
Razem	6 894 480,54	-15 694 669,23	-8 800 188,69

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-6 448 970,12
- kaucje z tytułu umów z klientami	-3 764 615,85

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 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	-	5 439 184,97	-	5 439 184,97
Razem	-	5 439 184,97	-	5 439 184,97

STAN NA DZIEŃ 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	-	7 532 495,38	-	7 532 495,38
Razem	-	7 532 495,38	-	7 532 495,38

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 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	-	1 048 494,25	-	1 048 494,25
Razem	-	1 048 494,25	-	1 048 494,25

STAN NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	5 439 184,97	7 532 495,38
Razem	5 439 184,97	7 532 495,38

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	1 048 494,25	-
Razem	1 048 494,25	-

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na sprzedaż waluty EUR na dzień 31.12.2024 wynosiła: 30 mln EUR (na dzień 31.12.2023r. 27,5 mln EUR).

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na zakup waluty EUR na dzień 31.12.2024 wynosiła: 7,3 mln EUR (na dzień 31.12.2023r. 0 mln EUR).

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na zakup waluty USD na dzień 31.12.2024 wynosiła: 2,3 mln USD (na dzień 31.12.2023r. 0 mln USD).

Okresy spodziewanych rozliczeń związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela:

Zabezpieczona waluta/termin	IIQ 2025	IVQ 2025	IIQ 2026	IIIQ 2026	Razem
EUR	19 417 949,54	10 600 000,00	3 714 000,00	3 600 000,00	37 331 949,54
USD	0,00	0,00	2 317 100,00	0,00	2 317 100,00

Terminowy kurs sprzedaży EUR (średni) 4,5428

Terminowy kurs zakupu EUR (średni) 4,6266

Terminowy kurs zakupu USD (średni) 4,1720

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

STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
poniżej 1 roku	5 434 377,88	3 434 047,77
od 1 do 3 lat	4 807,09	4 098 447,61
Razem	5 439 184,97	7 532 495,38

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

STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
poniżej 1 roku	163 281,59	-
od 1 do 3 lat	885 212,66	-
Razem	1 048 494,25	-

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

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 przekształcone*
Przychody ze sprzedaży	5 930 246,68	1 832 980,37
Przychody i koszty finansowe:	-2 201 061,10	2 827 427,48
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-2 201 061,10	2 827 427,48
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	3 729 185,58	4 660 407,85
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		
Wpływ transakcji zabezpieczających:	-2 614 663,49	7 983 222,80
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	7 061 724,16	10 966 570,79
Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-9 676 387,65	-2 983 347,99
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	1 114 522,09	12 643 630,65

*NOTA 6.27

6. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. ŚRODKI TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki trwałe własne	34 310 241,32	32 199 152,69
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	53 233 325,25	45 480 166,21
Środki trwałe razem	87 543 566,57	77 679 318,90

ŚRODKI TRWAŁE WŁASNE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	6 264 992,80	6 116 983,61
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	20 436 169,15	18 048 874,15
Urządzenia techniczne i maszyny	5 276 295,68	6 075 634,31
Środki transportu	263 861,57	317 120,66
Inne środki trwałe	1 762 668,03	1 444 085,87
Środki trwałe w budowie	306 254,09	196 454,09
Środki trwałe własne	34 310 241,32	32 199 152,69

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	2 715 564,87	2 836 371,16
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	10 357 338,07	6 799 196,87
Urządzenia techniczne i maszyny	19 100 495,41	15 021 187,31
Środki transportu	19 082 287,30	19 780 572,91
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	1 977 639,60	1 042 837,96
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	53 233 325,25	45 480 166,21

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH WŁASNYCH – ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	6 458 198,13	28 452 667,08	27 749 642,44	7 999 231,37	5 508 586,07	196 454,09	76 364 779,18
Zwiększenia	235 001,03	4 049 758,95	3 099 519,06	3 276 161,37	3 411 594,71	1 464 063,03	15 536 098,15
Zakup	-	569 377,26	1 596 224,83	14 786,75	784 494,71	1 464 063,03	4 428 946,58
Przyjęcie z inwestycji	-	958 763,03	395 500,00	-	-	-	1 354 263,03
Przyjęcie z leasingu	-	-	1 107 794,23	3 261 374,62	2 627 100,00	-	6 996 268,85
Inne	235 001,03	2 521 618,66	-	-	-	-	2 756 619,69
Zmniejszenia	-	3 582,00	2 856 247,78	338 825,40	377 546,32	1 354 263,03	4 930 464,53
Sprzedaż	-	-	1 294 165,18	338 825,40	35 131,00	-	1 668 121,58
Likwidacja i inne	-	3 582,00	1 562 082,60	-	342 415,32	-	1 908 079,92
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 354 263,03	1 354 263,03
Wartość brutto na koniec okresu	6 693 199,16	32 498 844,03	27 992 913,72	10 936 567,34	8 542 634,46	306 254,09	86 970 412,80
Umorzenie na początek okresu	341 214,52	10 403 792,93	21 674 008,13	7 682 110,71	4 064 500,20	-	44 165 626,49
Zwiększenia	86 991,84	1 662 463,95	3 842 206,24	3 265 166,61	3 086 004,89	-	11 942 833,53
Amortyzacja bieżąca	86 991,84	1 662 463,95	2 739 828,06	251 119,75	681 447,01	-	5 421 850,61
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	1 102 378,18	3 014 046,86	2 404 557,88	-	6 520 982,92
Zmniejszenia	-	3 582,00	2 799 596,33	274 571,55	370 538,66	-	3 448 288,54
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	3 582,00	2 799 596,33	274 571,55	370 538,66	-	3 448 288,54
Umorzenie na koniec okresu	428 206,36	12 062 674,88	22 716 618,04	10 672 705,77	6 779 966,43	-	52 660 171,48
Wartość netto na początek okresu	6 116 983,61	18 048 874,15	6 075 634,31	317 120,66	1 444 085,87	196 454,09	32 199 152,69
Wartość netto na koniec okresu	6 264 992,80	20 436 169,15	5 276 295,68	263 861,57	1 762 668,03	306 254,09	34 310 241,32

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
Wartość brutto na początek okresu	6 458 198,13	28 531 998,88	24 573 153,29	5 762 737,76	3 750 198,05	244 902,19	69 321 188,30
Zwiększenia	-	86 183,98	4 983 902,53	3 043 897,26	1 834 597,73	47 998,00	9 996 579,50
Zakup	-	23 500,00	2 154 344,14	170 291,33	532 782,89	47 998,00	2 928 916,36
Przyjęcie z inwestycji	-	62 683,98	-	-	-	-	62 683,98
Przyjęcie z leasingu	-	-	2 829 558,39	2 857 441,93	1 301 814,84	-	6 988 815,16
Inne	-	-	-	16 164,00	-	-	16 164,00
Zmniejszenia	-	165 515,78	1 807 413,38	807 403,65	76 209,71	96 446,10	2 952 988,62
Sprzedaż	-	157 408,97	1 678 307,80	736 054,32	54 779,81	-	2 626 550,90
Likwidacja i inne	-	-	129 105,58	71 349,33	21 429,90	-	221 884,81
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	62 683,98	62 683,98
Inne	-	8 106,81	-	-	-	33 762,12	41 868,93
Wartość brutto na koniec okresu	6 458 198,13	28 452 667,08	27 749 642,44	7 999 231,37	5 508 586,07	196 454,09	76 364 779,18
Umorzenie na początek okresu	254 222,68	9 362 035,34	17 715 530,07	5 452 229,88	2 499 596,13	-	35 283 614,10
Zwiększenia	86 991,84	1 199 166,56	5 113 849,38	3 035 286,00	1 641 113,78	-	11 076 407,56
Amortyzacja bieżąca	86 991,84	1 199 166,56	2 383 924,15	191 543,57	459 338,62	-	4 320 964,74
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	2 729 925,23	2 843 742,43	1 181 775,16	-	6 755 442,82
Zmniejszenia	-	157 408,97	1 155 371,32	805 405,17	76 209,71	-	2 194 395,17
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	157 408,97	1 155 371,32	805 405,17	76 209,71	-	2 194 395,17
Umorzenie na koniec okresu	341 214,52	10 403 792,93	21 674 008,13	7 682 110,71	4 064 500,20	-	44 165 626,49
Wartość netto na początek okresu	6 203 975,45	19 169 963,54	6 857 623,22	310 507,88	1 250 601,92	244 902,19	34 037 574,20
Wartość netto na koniec okresu	6 116 983,61	18 048 874,15	6 075 634,31	317 120,66	1 444 085,87	196 454,09	32 199 152,69

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA – ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 580 984,48	10 786 628,08	32 659 749,43	33 479 573,69	3 737 416,59	86 244 352,27
Zwiększenia	1 163 427,77	5 985 519,17	9 926 426,84	6 718 398,82	1 541 729,58	25 335 502,18
zawarcie i zmiana umów	1 163 427,77	5 985 519,17	9 926 426,84	6 718 398,82	1 541 729,58	25 335 502,18
Zmniejszenia	633 334,30	545 692,21	9 134 138,42	4 031 964,98	2 627 100,00	16 972 229,91
wygaśnięcie i zmiana umów	633 334,30	545 692,21	9 134 138,42	3 742 064,98	2 627 100,00	16 682 329,91
Inne	-	-	-	289 900,00	-	289 900,00
Wartość brutto na koniec okresu	6 111 077,95	16 226 455,04	33 452 037,85	36 166 007,53	2 652 046,17	94 607 624,54
Umorzenie na początek okresu	2 744 613,32	3 987 431,21	17 638 562,12	13 699 000,78	2 694 578,63	40 764 186,06
Zwiększenia	1 252 899,26	2 421 473,24	5 813 502,01	7 008 284,09	384 385,82	16 880 544,42
Amortyzacja bieżąca	1 252 899,26	2 421 473,24	5 813 502,01	7 008 284,09	384 385,82	16 880 544,42
Zmniejszenia	601 999,50	539 787,48	9 100 521,69	3 623 564,64	2 404 557,88	16 270 431,19
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	601 999,50	539 787,48	9 100 521,69	3 623 564,64	2 404 557,88	16 270 431,19
Umorzenia na koniec okresu	3 395 513,08	5 869 116,97	14 351 542,44	17 083 720,23	674 406,57	41 374 299,29
Wartość netto na początek okresu	2 836 371,16	6 799 196,87	15 021 187,31	19 780 572,91	1 042 837,96	45 480 166,21
Wartość netto na koniec okresu	2 715 564,87	10 357 338,07	19 100 495,41	19 082 287,30	1 977 639,60	53 233 325,25

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
Wartość brutto na początek okresu	4 738 699,30	9 631 565,91	29 300 845,11	30 524 007,23	4 550 600,24	78 745 717,79
Zwiększenia	855 996,95	1 354 505,26	6 226 767,18	6 290 494,95	488 631,19	15 216 395,53
zawarcie i zmiana umów	855 996,95	1 354 505,26	6 226 767,18	6 290 494,95	488 631,19	15 216 395,53
Zmniejszenia	13 711,77	199 443,09	2 867 862,86	3 334 928,49	1 301 814,84	7 717 761,05
wygaśnięcie i zmiana umów	13 711,77	199 443,09	2 867 862,86	3 252 136,44	1 301 814,84	7 634 969,00
Inne	-	-	-	82 792,05	-	82 792,05
Wartość brutto na koniec okresu	5 580 984,48	10 786 628,08	32 659 749,43	33 479 573,69	3 737 416,59	86 244 352,27
Umorzenie na początek okresu	2 083 798,50	2 652 029,32	14 073 378,50	10 715 317,97	3 180 964,20	32 705 488,49
Zwiększenia	674 526,59	1 584 765,94	6 333 413,32	6 259 838,19	695 389,59	15 547 933,63
Amortyzacja bieżąca	674 526,59	1 584 765,94	6 333 413,32	6 259 838,19	695 389,59	15 547 933,63
Zmniejszenia	13 711,77	249 364,05	2 768 229,70	3 276 155,38	1 181 775,16	7 489 236,06
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	13 711,77	249 364,05	2 768 229,70	3 276 155,38	1 181 775,16	7 489 236,06
Umorzenia na koniec okresu	2 744 613,32	3 987 431,21	17 638 562,12	13 699 000,78	2 694 578,63	40 764 186,06
Wartość netto na początek okresu	2 654 900,80	6 979 536,59	15 227 466,61	19 808 689,26	1 369 636,04	46 040 229,30
Wartość netto na koniec okresu	2 836 371,16	6 799 196,87	15 021 187,31	19 780 572,91	1 042 837,96	45 480 166,21

AMORTYZACJA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ZOSTAŁA UJĘTA W NASTĘPUJĄCYCH POZYCJACH RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT:

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	18 106 313,59	16 847 106,19
- budownictwo kubaturowe	2 996 904,82	3 797 181,80
- infrastruktura	13 494 744,54	12 069 061,92
- budownictwo modułowe	7 200,00	34 353,77
- budownictwo energetyczno-przemysłowe	1 607 464,23	946 508,70
Koszty ogólnego zarządu	4 182 630,40	2 966 075,62
Razem	22 288 943,99	19 813 181,81

Na środkach trwałych na 31.12.2024 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 20 000 000,00 zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia. Na dzień 31.12.2024 r. Wykorzystanie kredytu wyniosło 3 428 559,00 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie na dzień 31.12.2024 r. wyniosła 6 178 941,00 zł.

Łączna wartość otrzymanych bądź należnych odszkodowań w odniesieniu do tych środków trwałych, które utraciły na wartości lub zostały utracone w okresie sprawozdawczym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku wynosiła 25 291,46 zł, zaś w okresie porównawczym 31 grudnia 2023 roku wynosiła 34 270,74 zł.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość zobowiązań dotyczących zakupów środków trwałych wynosiła 96 984,35 zł, a wartości niematerialnych i prawnych 1 507 150,54 zł.

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość firmy	6 685 835,16	6 685 835,16
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 238 229,76	2 168 222,40
oprogramowanie komputerowe	819 056,42	1 002 807,14
inne wartości niematerialne w tym licencje	1 419 173,34	1 165 415,26
Wartości niematerialne w budowie	3 989 911,10	1 903 145,62
Wartości niematerialne	12 913 976,02	10 757 203,18

ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH – ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 685 835,16	6 214 074,69	2 355 737,81	1 903 145,62	17 158 793,28
Zwiększenia		202 600,48	576 692,00	2 761 535,64	3 540 828,12
Zakup		202 600,48	576 692,00	2 761 535,64	3 540 828,12
Zmniejszenia		295 280,20	-	674 770,16	970 050,36
Likwidacja		295 280,20	-		295 280,20
Inne zmniejszenia				674 770,16	674 770,16
Wartość brutto na koniec okresu	6 685 835,16	6 121 394,97	2 932 429,81	3 989 911,10	19 729 511,04
Umorzenie na początek okresu		5 211 267,55	1 190 322,55	-	6 401 590,10
Zwiększenia		325 389,90	322 933,92	-	648 323,82
Amortyzacja bieżąca		325 389,90	322 933,92	-	648 323,82
Zmniejszenia		234 318,90	-	-	234 318,90
Umorzenie zlikwidowanych		234 318,90	-	-	234 318,90
Umorzenie na koniec okresu		5 302 338,55	1 513 256,47	-	6 815 595,02
Wartość netto na początek okresu	6 685 835,16	1 002 807,14	1 165 415,26	1 903 145,62	10 757 203,18
Wartość netto na koniec okresu	6 685 835,16	819 056,42	1 419 173,34	3 989 911,10	12 913 976,02

ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH – ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 R.

	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 685 835,16	5 459 038,05	1 765 739,96	1 111 337,19	15 021 950,36
Zwiększenia	-	783 866,45	649 043,85	2 129 911,42	3 562 821,72
Zakup	-	294 494,08	-	2 129 911,42	2 424 405,50
Przyjęcie z inwestycji	-	489 372,37	649 043,85	-	1 138 416,22
Zmniejszenia	-	28 829,81	59 046,00	1 338 102,99	1 425 978,80
Likwidacja	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	1 138 416,22	1 138 416,22
Inne korekty	-	-	-	199 686,77	199 686,77
Wartość brutto na koniec okresu	6 685 835,16	6 214 074,69	2 355 737,81	1 903 145,62	17 158 793,28
Umorzenie na początek okresu	-	4 134 688,67	956 290,77	-	5 090 979,44
Zwiększenia	-	1 105 408,69	293 077,78	-	1 398 486,47
Amortyzacja bieżąca	-	1 105 349,87	293 077,78	-	1 398 427,65
Inne	-	58,82	-	-	58,82
Zmniejszenia	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Umorzenie zlikwidowanych	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Umorzenie na koniec okresu	-	5 211 267,55	1 190 322,55	-	6 401 590,10
Wartość netto na początek okresu	6 685 835,16	1 324 349,38	809 449,19	1 111 337,19	9 930 970,92
Wartość netto na koniec okresu	6 685 835,16	1 002 807,14	1 165 415,26	1 903 145,62	10 757 203,18

AMORTYZACJA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH ZOSTAŁA UJĘTA W NASTĘPUJĄCYCH POZYCJACH RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT:

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	104 421,87	166 205,07
Koszty ogólnego zarządu	543 615,24	1 232 115,06
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	648 037,11	1 398 320,13

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH:

	stan na dzień 31.12.2024	01.01-31.12.2023
Własne	12 913 976,02	10 757 203,18
Razem struktura własności wartości niematerialnych	12 913 976,02	10 757 203,18

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2024 i 2023 jest wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury Unibep SA.

Oddział Infrastruktury Unibep SA – wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne na dzień 31 grudnia 2024 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” przed opodatkowaniem) na poziomie 12,59%. Prognozy zatwierdzone przez kierownictwo ośrodka wypracowującego korzyści obejmują okres 2025-2029. 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 2024 roku określona w ramach przeprowadzonej wyceny wynosi 131 097 tys. zł.

6.3. NIERUCHOMOŚĆ INWESTYCYJNA

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	2 756 619,69	2 368 929,22
Zwiększenia		387 690,47
- przeszacowanie do wartości godziwej		387 690,47
Zmniejszenia	2 756 619,69	
- przekwalifikowanie na środki trwałe	2 756 619,69	
Bilans zamknięcia	-	2 756 619,69

W związku z zakończeniem umów najmu oraz brakiem dalszych planów co do najmu, nieruchomość inwestycyjną przekształcono na środki trwałe.

6.4. INWESTYCJE W INNYCH PODMIOTACH

SPÓŁKI POWIĄZANE

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	312 454 434,67	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o. o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	617 315,81	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	5 781 984,79	100%	100%
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	18.12.2015		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%
UNI 1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018		97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021		97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o. o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021		97,63%	97,63%

UNI 5 Sp. z o. o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o. o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o. o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o. o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o. o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. z o. o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o. o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o. o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o. o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o. o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
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%
Fama Menagement Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.07.2024	97,63%	97,63%
Etap Fama Sp. z o. o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.07.2024	48,82%*)	48,82%**)

RAZEM

318 853 735,27

* udział w zyskach/stratach Spółki

** w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu

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

Konsolidacja metodą pełną spółek Fama Development sp. z o.o. sp. j oraz Fama Development sp. z o.o.

Na podstawie dokonanej analizy uwzględniając zarówno umowy spółek, jak i zawartą umowę inwestycyjną pomiędzy stronami, Grupa uznała, że kluczową kwestią do oceny posiadania kontroli było, w przypadku impasu, udzielenie przez podmiot JB Investment SCSp (następca prawny Wiepofama S.A.) pełnomocnictwa do zmiany umowy spółki Fama Development sp. z o.o. sp.j. przez Unidevelopment S.A i pozwalającego na samodzielne dokończenie projektu. Zyski i straty z projektu będą nadal rozliczane zgodnie z zawartą umową spółki jawnej.

Konsolidacja metodą pełną spółek Ursa Park Smart City sp. z o.o. Sp.K oraz Ursa Sky Smart City sp. z o.o. Sp.K

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

W tym dniu zostały również dokonane następujące czynności:

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

6.4.1. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Inwestycje w jednostkach wyceniane metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

WYKAZ PODMIOTÓW WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI 2024R.

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			31.12.2024	31.12.2023
Unidevelopment S.A. (Grupa Unidevelopment)	Jednostka kontrolowana	Warszawa	97,63	97,63
Unihouse S.A.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
Unex Sp z o.o.	Jednostka kontrolowana	Warszawa	100	100
Unibep PPP Sp z o.o.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
Seljedalen AS	Jednostka kontrolowana	Trondheim/Norwegia	-	50

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności

GRUPA UNIDEVELOPMENT

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Aktywa trwałe	224 028 010,52	131 885 503,04
Aktywa obrotowe	575 546 932,63	658 539 316,75
Zobowiązania długoterminowe	119 104 311,34	138 808 727,09
Zobowiązania krótkoterminowe	227 715 223,06	318 500 207,22

Przychody ze sprzedaży	298 999 247,40	315 818 222,81
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	131 189 523,27	38 710 981,54
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	131 189 523,27	38 710 981,54
Całkowite dochody za okres przypadające Unidevelopment	71 250 519,24	30 157 262,93

GRUPA UNIDEVELOPMENT

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Aktywa netto ogółem	452 755 408,76	333 115 885,48
Aktywa netto przypadające Unidevelopment	328 851 853,67	268 951 071,43
Udział Unibep w jednostce	97,63%	97,63%
Wartość bilansowa udziałów Unibep w jednostce	312 454 434,67	253 501 198,26

UNIHOUSE SA

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Aktywa trwałe	79 209 823,44	76 973 306,57
Aktywa obrotowe	70 157 867,06	95 799 213,63
Zobowiązania długoterminowe	20 657 164,30	53 091 220,70
Zobowiązania krótkoterminowe	122 251 746,24	103 752 412,82
Przychody ze sprzedaży	169 678 857,45	223 880 630,51
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-8 307 619,73	-44 699 463,74
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-1 162 486,99	2 711 206,00
Całkowite dochody za okres	-9 470 106,72	-41 988 257,74
Całkowite dochody za okres przypadające Unihouse	-9 470 106,72	-41 988 257,74

UNIHOUSE SA

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Aktywa netto	6 458 779,96	15 928 886,68
Udział Unibep w jednostce	100,00%	100,00%
Wartość bilansowa udziałów Unibep w jednostce (w tym należności z tytułu opłaconych udziałów)	5 781 984,79	15 928 886,68

UNEX CONSTRUCTION SP. Z O.O.

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Aktywa trwałe	1 237,00	-
Aktywa obrotowe	587 207,21	643 134,64
Zobowiązania długoterminowe	-	492,00
Zobowiązania krótkoterminowe	218,00	5 486,88
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-48 929,55	-80 215,32
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-48 929,55	-80 215,32
Całkowite dochody za okres przypadające Unex Construction	-48 929,55	-

UNEX CONSTRUCTION SP. Z O.O.

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Aktywa netto	588 226,21	637 155,76
Udział Unibep w jednostce	100,00%	100,00%
Wartość bilansowa udziałów Unibep w jednostce	617 315,81	666 245,36

UNIBEP PPP SP. Z O.O.

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Aktywa trwałe	9 383 186,87	-
Aktywa obrotowe	1 493 596,20	10 643 677,95
Zobowiązania długoterminowe	9 864 185,10	10 287 725,67
Zobowiązania krótkoterminowe	1 105 251,61	1 985 706,04
Przychody ze sprzedaży	10 524 445,17	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	1 537 100,12	-340 357,43
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	1 537 100,12	-340 357,43
Całkowite dochody za okres przypadające Unibep PPP	1 537 100,12	-340 357,43

UNIBEP PPP SP. Z O.O.

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Aktywa netto	-92 653,64	-1 629 753,76
Udział Unibep w jednostce	100,00%	100,00%
Wartość bilansowa udziałów Unibep w jednostce	-	-

SELJEDALEN AS

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Aktywa trwałe	-	-
Aktywa obrotowe	-	69 695,12
Zobowiązania długoterminowe	-	136 505,97
Zobowiązania krótkoterminowe	-	1 400 934,90
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-	-3 679,60
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-3 679,60
Całkowite dochody za okres przypadające Seljedalen	-	-

SELJEDALEN AS

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Aktywa netto	-	-1 467 745,75
Udział Unibep w jednostce	-	50,00%
Wartość bilansowa udziałów Unibep w jednostce	-	7 986,00

6.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 800 135,90	9 837 807,11
Ubezpieczenia	12 209 825,42	8 611 844,61
Pozostałe	590 310,48	1 225 962,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	12 800 135,90	9 837 807,11

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023 przekształcone*
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	334 693 573,39	349 170 006,93
Należności z tytułu dostaw i usług	260 334 565,61	302 697 287,42
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 983 027,64	2 504 225,54
Inne należności niefinansowe	11 183 250,70	29 135 745,09
Inne należności finansowe	260 658,13	14 525,10
Zaliczki udzielone na dostawy:	60 932 071,31	14 818 223,78
na zakup towarów, materiałów i usług	60 932 071,31	14 818 223,78
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 883 619,76	7 967 369,86
Ubezpieczenia	10 053 652,97	6 659 726,86
Pozostałe	1 829 966,79	1 307 643,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	346 577 193,15	357 137 376,79
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	56 666 275,06	53 319 364,11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	403 243 468,21	410 456 740,90

*NOTA 6.27

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG – O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	201 264 604,34	171 571 205,88
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	18 312 513,28	71 911 589,50
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	9 084,58
f) należności przeterminowane	40 757 447,99	59 205 407,46
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	260 334 565,61	302 697 287,42

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oszacowane, stosownie do wymogów MSSF 9, oczekiwane straty kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyniosły 56 666 275,06zł. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem oczekiwanych strat kredytowych ujmowane są od 2018 roku w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”. Zmiana stanu oczekiwanych strat kredytowych przedstawia nota 6.6.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE – Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIESPŁACONE W OKRESIE:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) do 1 miesiąca	11 364 017,46	36 308 256,84
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 081 617,24	5 012 704,10
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 461 036,69	1 644 650,46
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	11 309 742,62	6 101 496,26
e) powyżej 1 roku	10 541 033,98	10 138 299,80
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	40 757 447,99	59 205 407,46

ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH NALEŻNOŚCI:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023 przekształcone*
Należności krótkoterminowe	346 577 193,15	357 137 376,79
od jednostek powiązanych	19 252 456,46	41 672 482,39
od pozostałych jednostek	327 324 736,69	315 464 894,40
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	56 666 275,06	53 319 364,11
Należności krótkoterminowe brutto	403 243 468,21	410 456 740,90

*NOTA 6.27

STRUKTURA WALUTOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁYCH NALEŻNOŚCI PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023 przekształcone*
Należności w PLN	286 140 737,37	333 961 538,92
Należności w USD	5 751,26	37 374,11
Należności w USD po przeliczeniu na PLN	23 586,08	147 067,12
Należności w EUR	3 746 255,70	3 822 947,26
Należności w EUR po przeliczeniu na PLN	57 966 760,20	17 838 663,72
Należności w NOK	334 711,07	5 267 547,41
Należności w NOK po przeliczeniu na PLN	121 319,15	2 307 689,22
Należności w BYN	286 128,72	306 705,25
Należności w BYN po przeliczeniu na PLN	348 540,94	397 392,82
Należności w SEK	12 165,00	1 006 776,10
Należności w SEK po przeliczeniu na PLN	4 538,76	399 926,15
Należności w UAH	22 772 415,66	19 893 787,96
Należności w UAH po przeliczeniu na PLN	1 971 173,12	2 084 576,87
Należności w GBP	104,40	104,40
Należności w GBP po przeliczeniu na PLN	537,53	521,97
Razem	346 577 193,15	357 137 376,79

*NOTA 6.27

Zaliczki zostały wycenione według kursu historycznego.

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

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2023 roku należność od jednego kontrahenta zewnętrznego przekroczyła 10% należności ogółem.

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

6.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Stan na początek okresu	62 383 400,91	52 740 572,57
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	53 319 364,11	47 335 072,27
Kaucje z tytułu umów z klientami	6 874 054,80	3 149 110,79
Aktywa kontraktowe	77 011,00	143 418,51
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	2 112 971,00
Zwiększenia	20 287 185,73	15 135 826,89
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 904 602,96	10 373 709,42
Kaucje z tytułu umów z klientami	259 354,71	4 762 117,47
Aktywa kontraktowe	123 228,06	-
Zmniejszenia	22 510 170,91	5 492 998,55
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 557 692,01	4 389 417,58
Kaucje z tytułu umów z klientami	3 839 507,90	1 037 173,46
Aktywa kontraktowe	-	66 407,51
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	-
Stan na koniec okresu	60 160 415,73	62 383 400,91
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	56 666 275,06	53 319 364,11
Kaucje z tytułu umów z klientami	3 293 901,61	6 874 054,80
Aktywa kontraktowe	200 239,06	77 011,00
Pożyczki udzielone	-	2 112 971,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 przekształcone*
Stan na początek okresu	22 359 000,00	-
Inwestycje w jednostki zależne	22 359 000,00	-
Zwiększenia	-	-
Inwestycje w jednostki zależne	-	-
Zmniejszenia	22 359 000,00	-
Inwestycje w jednostki zależne	22 359 000,00	-
Stan na koniec okresu	-	-
Inwestycje w jednostki zależne	-	-

*NOTA 6.27

6.7. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Materiały	34 824 951,68	36 329 462,42
Półprodukty i produkty w toku	163 638,31	1 202 932,82
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	34 988 589,99	37 532 395,24
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	34 988 589,99	37 532 395,24

W 2024 i 2023 roku zapasy nie były objęte odpisem aktualizującym.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W 2024 roku i 2023 roku w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/wykorzystania zapasów w okresie dłuższym niż do 31 grudnia 2025 roku.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku w kosztach własnych sprzedaży ujęto kwotę 8 999 tys. zł dotyczącą sprzedanych materiałów.

NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Budownictwo kubaturowe	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Infrastruktura	Razem
Wartość zapasów brutto	5 582 015,88	1 290 600,87	28 115 973,24	34 988 589,99
Wartość zapasów netto	5 582 015,88	1 290 600,87	28 115 973,24	34 988 589,99

NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

	Budownictwo kubaturowe	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Infrastruktura	Razem
Wartość zapasów brutto	9 431 476,65	1 484 938,93	26 615 979,66	37 532 395,24
Wartość zapasów netto	9 431 476,65	1 484 938,93	26 615 979,66	37 532 395,24

6.8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki pieniężne w PLN	191 106 071,49	166 381 045,63
Środki pieniężne w EUR	575 027,15	591 430,56
Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN	2 457 091,01	2 571 540,07
Środki pieniężne w USD	231,46	1 261,93
Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN	949,26	4 965,69
Środki pieniężne w NOK	359 261,75	590 724,96
Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN	130 196,46	228 433,34
Środki pieniężne w BYN	55 285,81	33 758,08
Środki pieniężne w BYN po przeliczeniu na PLN	67 332,59	43 733,59
Środki pieniężne w UAH	264 582,68	363 817,94
Środki pieniężne w UAH po przeliczeniu na PLN	25 823,27	37 727,92
Środki pieniężne w SEK	9 285,69	1 115 475,27
Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN	3 464,49	437 154,76
Razem	193 790 928,57	169 704 601,00
Odpis aktualizujący środki pieniężne	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 790 928,57	169 704 601,00

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku wynosi 193 790 928,57 zł.

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

6.9. POŻYCZKI UDZIELONE

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Unihouse SA	2024-04-30	4 700 000,00 zł	2025-03-31	4 959 655,42
Unihouse SA	2022-12-29	30 000 000,00 zł	2025-12-31	30 066 214,29
Unibep PPP Sp. z o.o.	2022-07-04	11 389 316,78 zł	2033-05-27	11 002 347,44
Razem				46 038 456,19

STAN NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Unidevelopment SA	2021-06-28	50 000 000,00 zł	2024-03-31	50 087 658,30
Unihouse SA	2022-12-29	30 000 000,00 zł	2025-12-31	30 066 214,29
Unibep PPP Sp. z o.o.	2022-07-04	9 857 869,32 zł	2033-05-27	10 287 725,67
Razem				90 441 598,26

Na 31 grudnia 2024 roku pożyczki udzielone wynosiły: krótkoterminowe 36 300 539,88 zł, długoterminowe 9 737 916,31 zł.

6.10. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku wynosi 3 507 063,40 zł.

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

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

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R. *

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołusko**	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 000 000	500 000,00	14,26
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
Free float	9 821 837	982 183,70	28,00
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00

*Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku 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 roku z późn. zm.

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

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

(2)1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.

(3)1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, 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 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023).

(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 roku.

STAN NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołuszek	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)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00

- (1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.
(2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.
(3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, 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 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska SA z Aviva PTE Aviva Santander SA Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska SA 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 roku.

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

Na poczet kapitału Spółki nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 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 powstał w wyniku:

- emisja akcji Spółki na GPW - 57 113 921,99 zł,
- sprzedaży akcji własnych - 2 312 569,03 zł,
- objęcia akcji w ramach Programu Motywacyjnego - 6 377 270,00 zł.

Odnutowany 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 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023 przekształcone*
Kapitał z wymiany udziałów w spółkach zależnych	28 884 090,00	28 884 090,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-589 657,00	-784 455,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	2 415 549,50	3 177 551,00
Aktualizacja środków trwałych	4 652 181,51	4 652 181,51
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	6 046 443,84	4 891 653,84
Kapitał z aktualizacji wyceny metodą praw własności	1 269 199,96	3 099 482,20
Pozostałe kapitały rezerwowe	42 677 807,81	43 920 503,55

*NOTA 6.27

ZYSKI ZATRZYMANE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023 przekształcone*
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	1 169 021,13	91 823 441,88
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	-64 482 266,31	-
Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	-	14 413 500,00
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092 358,40	-1 092 358,40
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	106 435 826,57	97 818 488,49
Zysk (strata) bieżący netto	29 156 731,07	-160 932 848,98
Zyski (straty) zatrzymane	71 186 954,06	42 030 222,99
Wartość księgowa	183 175 586,29	155 261 550,96
Liczba akcji	32 820 634	32 820 634
Wartość księgowa na jedną akcję	5,58	4,73

*NOTA 6.27

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.

Szczegółowe informacje dotyczące realizacji programu motywacyjnego w latach poprzednich zostały omówione w sprawozdaniu finansowym za rok 2023.

W dniu 20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki ustaliła Prezesowi Zarządu finansowe i niefinansowe kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2024 oraz ich wagi. Dedykowane Prezesowi Zarządu kryteria finansowe obejmują zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Spółki Unibep SA. 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 Spółki Unibep SA.

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 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	149 252 991,87	132 235 482,25
Zobowiązania z tytułu kredytów	22 001 469,40	4 396 600,40
Zobowiązania z tytułu obligacji	127 251 522,47	127 838 881,85
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	29 014 860,86	20 345 027,95
Zobowiązania z tytułu kredytów	16 462 845,54	9 069 404,49
Zobowiązania z tytułu obligacji	12 552 015,32	11 275 623,46
Razem	178 267 852,73	152 580 510,20

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2024 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Gospodarstwa Krajowego	40 000 000,00 zł	22 001 469,40 zł	29.10.2027	kredyt obrotowy
Razem		22 001 469,40 zł		

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2023 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	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
Razem		4 396 600,40 zł		

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka posiada zobowiązanie krótkoterminowe z tytułu kredytów oraz dostępne limity w rachunkach bieżących, ich wykorzystanie na ostatni dzień roku wynosi 16 462 845,54 zł. Dostępne limity przedstawiają poniższe tabele:

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2024 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
PKO BP SA*	6 000 000,00 zł	0,00 zł	28.02.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA**	10 000 000,00 zł	0,00 zł	14.10.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	29.08.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	30 000 000,00 zł	0,00 zł	28.02.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Polska Kasa Opieki SA	10 000 000,00 zł	0,00 zł	31.01.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	20 000 000,00 zł	3 426 630,66 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy
Bank Spółdzielczy	5 000 000,00 zł	1 034 792,42 zł	01.08.2025	kredyt obrotowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	40 000 000,00 zł	12 001 422,46 zł	29.10.2027	kredyt obrotowy
Razem		16 462 845,54 zł		

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

** Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty na Santander Bank Polska SA na kwotę 10 000 000,00 z terminem spłaty 14.10.2025 jest do wspólnego wykorzystania przez Unibep SA i UNIHOUSE SA

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka posiadała zobowiązanie krótkoterminowe z tytułu kredytów oraz dostępne limity w rachunkach bieżących, ich wykorzystanie na ostatni dzień roku wynosi 9 069 404,49 zł. Dostępne limity przedstawiają poniższe tabele:

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2023 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	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
ING Bank Śląski SA	5 000 000,00 zł	0,00 zł	30.06.2024	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	20 000 000,00 zł	7 418 419,45 zł	31.05.2025	kredyt obrotowy
Bank Spółdzielczy	5 000 000,00 zł	1 650 985,04 zł	01.08.2025	kredyt obrotowy
Razem		9 069 404,49 zł		

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

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

Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu pożyczek.

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii I 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	138 040 200,00 zł / 1.380.402 sztuk po 100,00 zł	139 803 537,79	19.10.2023	19.10.2026
Razem		139 803 537,79		

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii I 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	138 040 200,00 zł / 1.380.402 sztuk po 100,00 zł	139 114 505,31	19.10.2023	19.10.2026
Razem		139 114 505,31		

Obligacje serii I są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych SA

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH PRZEDSTAWIA SIĘ W NASTĘPUJĄCY SPOSÓB:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
powyżej 1 roku do 3 lat	149 252 991,87	132 235 482,25
Razem	149 252 991,87	132 235 482,25

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Wartość bilansowa	Niedyskontowane umowne przepływy pieniężne
do roku	29 014 860,86	32 685 682,71
powyżej 1 roku do 3 lat	149 252 991,87	175 549 290,14
Razem	178 267 852,73	208 234 972,85

NA DZIEŃ 31.12.2023

	Wartość bilansowa	Niedyskontowane umowne przepływy pieniężne
do roku	20 345 027,95	23 759 779,36
powyżej 1 roku do 3 lat	132 235 482,25	170 552 193,26
Razem	152 580 510,20	194 311 972,62

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

6.13. LEASING

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

Wartość bieżąca opłat leasingowych

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	34 073 441,18	30 971 781,00
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	16 734 783,87	12 299 324,80
Razem	50 808 225,05	43 271 105,80
W tym:		
Zobowiązania z tytułu najmów	17 949 070,64	10 948 934,88
zobowiązanie leasingowe z tytułu PWUG	2 000 637,68	2 001 916,00
zobowiązanie leasingowe z tytułu najmu lokali	11 646 681,20	7 730 245,02
zobowiązanie leasingowe z tytułu pozostałych najmów	4 301 751,76	1 216 773,86
	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
a) poniżej roku	16 734 783,87	12 299 324,80
b) od roku do 5 lat	30 296 318,91	26 232 811,34
c) powyżej 5 lat	3 777 122,27	4 738 969,66
RAZEM	50 808 225,05	43 271 105,80

Leasing - dane uzupełniające

	01.01-31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Amortyzacja	16 880 544,42	15 547 933,63
Koszty odsetkowe	3 110 654,18	2 475 181,41
Łączne wydatki z umów leasingu	19 997 232,17	18 195 250,51
Koszty leasingu krótkoterminowego	20 130 807,53	18 229 810,41
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	4 991 554,05	4 740 165,49
Razem	65 110 792,35	59 188 341,45

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 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Odprawy emerytalne	2 973 994,00	2 700 225,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	2 973 994,00	2 700 225,00
Odprawy rentowe	271 115,00	250 741,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	271 115,00	250 741,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 245 109,00	2 950 966,00
- część długoterminowa	2 900 776,00	2 685 397,00
- część krótkoterminowa	344 333,00	265 569,00

ZMIANY STANU ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODPAW EMERYTALNO-RENTOWYCH UJĘTE ZOSTAŁY W PONIŻSZEJ TABELI:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	2 950 966,00	1 590 306,00
koszty odsetek	140 515,00	100 216,00
koszty bieżącego zatrudnienia	548 324,00	267 023,00
wypłacone świadczenia	-154 204,00	-119 724,00
transfery pracowników	0,00	238 233,00
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-240 492,00	874 912,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	7 742,00	374 678,00
- zmian założeń demograficznych	-185 437,00	20 041,00
- zmian założeń finansowych	-62 797,00	480 193,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	3 245 109,00	2 950 966,00

OBCIĄŻENIE RACHUNKU WYNIKÓW Z TYTUŁU ODPAW EMERYTALNO-RENTOWYCH PRZEDSTAWIAJĄ SIĘ NASTĘPUJĄCO:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
wartość zatrudnienia	548 324,00	267 023,00
koszty odsetek	140 515,00	100 216,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	688 839,00	367 239,00
zyski / straty aktuarialne ujęte w okresie	-240 492,00	874 912,00
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	-240 492,00	874 912,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	448 644,00	265 050,34
- kosztów ogólnego zarządu	99 680,00	102 188,66

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2024-2028:

- stopa dyskonta w 2025 roku 5,80%
- stopa dyskonta w 2024 roku 5,07%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2025 roku kształtuje się na poziomie – 5,0%, a w latach kolejnych – 5,0%

PROJEKCJA AKTUARIALNA BIEŻĄCYCH WARTOŚCI PRZYSZŁYCH ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI WOBEC PRACOWNIKÓW NA DATĘ 31 GRUDZIEŃ 2025 ROKU PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO:

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	Odprawa emerytalna	Odprawa rentowa	Razem
wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	2 700 225,00	250 741,00	2 950 966,00
wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	2 973 994,00	271 115,00	3 245 109,00
w tym:			
część krótkoterminowa	296 740,00	47 593,00	344 333,00
część długoterminowa	2 677 254,00	223 522,00	2 900 776,00

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31 grudzień 2025 roku ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

WYNIKI PRZEPROWADZONYCH KALKULACJI KSZTAŁTUJĄ SIĘ NASTĘPUJĄCO WG STANU NA 31.12.2024 R.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	2 973 994,00	271 115,00	3 245 109,00
Współczynnik rotacji -1,0%	3 106 669,00	282 848,00	3 389 517,00
Współczynnik rotacji +1,0%	2 854 604,00	260 343,00	3 114 947,00
prawdopodobieństwo przejścia na rentę -0,5‰	2 992 025,00	226 587,00	3 218 612,00
prawdopodobieństwo przejścia na rentę +0,5‰	2 956 136,00	315 394,00	3 271 530,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	3 144 122,00	279 439,00	3 423 561,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	2 818 153,00	263 309,00	3 081 462,00
<i>wzrosty podstaw</i>			
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 957 039,00	270 231,00	3 227 270,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	2 999 734,00	272 283,00	3 272 017,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	2 698 349,00	256 917,00	2 955 266,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	3 303 409,00	287 046,00	3 590 455,00

WYNIKI PRZEPROWADZONYCH KALKULACJI KSZTAŁTUJĄ SIĘ NASTĘPUJĄCO WG STANU NA 31.12.2023 R.

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	2 700 225,00	250 741,00	10 807 878,00
Współczynnik rotacji -1,0%	2 829 314,00	262 190,00	10 948 416,00
Współczynnik rotacji +1,0%	2 584 527,00	240 246,00	10 681 685,00
prawdopodobieństwo przejścia na rentę -0,5‰	271 756,00	209 573,00	10 784 046,00
prawdopodobieństwo przejścia na rentę +0,5‰	2 683 050,00	291 637,00	10 831 599,00

Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	2 865 974,00	259 021,00	10 981 907,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	2 549 214,00	242 976,00	10 649 102,00
<i>wzrosty podstaw</i>			
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 682 534,00	249 555,00	10 789 001,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	2 730 962,00	252 494,00	10 840 368,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	2 438 550,00	237 302,00	10 532 764,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	3 019 311,00	266 172,00	11 142 395,00

Ostatnia wycena niezależnego aktuariusza została sporządzona na dzień 31 grudnia 2024r.

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	53 816 964,74	38 568 064,00
Naprawy gwarancyjne	53 816 964,74	38 568 064,00
Zwiększenia	19 223 444,49	27 751 981,59
Naprawy gwarancyjne	19 223 444,49	27 751 981,59
Rozwiązanie	9 496 167,91	12 503 080,85
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	9 496 167,91	12 503 080,85
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	63 544 241,32	53 816 964,74
Naprawy gwarancyjne	63 544 241,32	53 816 964,74

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	211 421 742,05	179 893 032,14
Świadczenia pracownicze	19 830 865,53	22 734 686,06
Naprawy gwarancyjne	12 457 644,51	3 791 708,32
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	20 458 956,34	757 739,19
Koszty podwykonawców	142 302 096,01	150 554 929,91
Sprawy sporne	15 636 937,83	1 200 000,00
Koszty pozostałe	735 241,83	853 968,66
Zwiększenia	1 479 527 352,42	1 328 445 609,37
Świadczenia pracownicze	54 069 705,15	21 460 087,70
Naprawy gwarancyjne	9 496 167,91	12 082 273,41
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	-	19 701 217,15
Koszty podwykonawców	1 407 174 679,99	1 258 717 440,53
Sprawy sporne	3 112 595,58	14 436 937,83
Koszty pozostałe	5 674 203,79	2 047 652,75
Wykorzystanie	1 400 235 439,82	1 296 916 899,46
Świadczenia pracownicze	49 645 641,74	24 363 908,23
Naprawy gwarancyjne	9 585 763,12	3 416 337,22
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	14 475 869,49	-
Koszty podwykonawców	1 316 474 254,18	1 266 970 274,43
Sprawy sporne	6 120 000,00	-
Koszty pozostałe	3 933 911,29	2 166 379,58
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	290 713 654,65	211 421 742,05
Świadczenia pracownicze	24 254 928,94	19 830 865,53
Naprawy gwarancyjne	12 368 049,30	12 457 644,51
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	5 983 086,85	20 458 956,34

Koszty podwykonawców	233 002 521,82	142 302 096,01
Sprawy sporne	12 629 533,41	15 636 937,83
Koszty pozostałe	2 475 534,33	735 241,83

6.15. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Pozostałe zobowiązania	324 744,07	363 606,35
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	324 744,07	363 606,35

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	362 023 369,00	378 731 601,33
Z tytułu dostaw i usług	325 302 217,88	332 702 585,26
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	34 204 027,35	24 171 204,01
Z tytułu wynagrodzeń	1 626 071,90	1 349 576,34
Rozliczenia międzyokresowe bierne	651 111,50	19 977 822,42
Fundusze specjalne	25 900,36	18 255,16
Pozostałe zobowiązania	214 040,01	512 158,14
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	362 023 369,00	378 731 601,33

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG – O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	217 984 284,05	142 624 816,02
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	59 891 391,96	96 797 526,18
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	494 701,46	4 201 746,27
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	18 300,00	186 022,76
zobowiązania przeterminowane	46 913 540,41	88 892 474,03
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	325 302 217,88	332 702 585,26

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	42 307 391,43	83 126 931,92
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 006 654,53	4 498 094,24
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	122 369,85	488 720,72
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	700 288,55	299 451,16
powyżej 1 roku	776 836,05	479 275,99
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	46 913 540,41	88 892 474,03

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE – STRUKTURA WALUTOWA:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania w PLN	357 484 240,60	372 277 689,53
Zobowiązania w EUR	421 168,67	1 093 171,87
Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN	1 799 653,73	4 753 111,29
Zobowiązania w UAH	-	0,66
Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN	-	0,07
Zobowiązania w NOK	200 501,76	841 583,20
Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN	72 661,84	325 440,22
Zobowiązania w SEK	864,00	1 730 011,75
Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN	322,36	677 991,60
Zobowiązania w BYN	455 663,67	538 300,76
Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN	554 952,79	697 368,62
Zobowiązania w USD	514 858,50	-
Zobowiązania w USD po przeliczeniu na PLN	2 111 537,68	-
Razem	362 023 369,00	378 731 601,33

Spółka Unibep SA w swojej działalności stosuje finansowanie łańcucha dostaw w formie faktoringu odwrotnego wobec swoich Dostawców.

Spółka Unibep SA ujmuje je w bilansie w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”, a płatności są ujmowane w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w momencie płatności przez spółkę do faktora jako przepływy z działalności operacyjnej.

W faktoringu odwrotnym uczestniczą dostawcy materiałów jak i podwykonawcy usług. Spółka wydłuża terminy płatności stosując zasadę maksimum do 90 dni. Warunki płatności są zbliżone jak w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług.

Zabezpieczenia udzielane faktorom przybierają formę: weksla, pełnomocnictwa do rachunku bankowego, oświadczenia o poddaniu się egzekucji lub przelewu wierzytelności z kontraktów.

Spółka korzysta z linii faktoringu odwrotnego udostępnionych przez 2 faktorów.

W ramach salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2024 roku, wykazana została wartość sald objętych umowami finansowania dostawców faktoringiem odwrotnym w kwocie 50 013 075 zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2023 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 58 346 752 zł.

6.16. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 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	12 592 176,00	1 831 159,00	-	14 423 335,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 829 287,00	1 242 694,00	-	6 071 981,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	30 833 185,00	13 561 005,00	-	44 394 190,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 129 902,00	-2 634 203,00	-	10 495 699,00
Kontrakty - rezerwa na straty	3 887 202,00	-2 750 415,00	-	1 136 787,00
Produkcja niezakończona podatkowo	16 525 193,00	9 852 102,00	-	26 377 295,00
Leasing(zobowiązania z tytułu leasingu)	8 401 808,00	1 229 807,00	-	9 631 615,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	529 664,00	-60 442,00	-	469 222,00
Nieopłacone odsetki	7 762,00	14 689,00	-	22 451,00
Dyskonto należności	197 528,00	132 093,00	-	329 621,00
Odpis na pozostałe aktywa	15 722 493,00	-3 418 411,00	-	12 304 082,00
Wycena instrumentów pochodnych	78 581,00	751 468,00	-	830 049,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	204 118,00	130 916,00	-	335 034,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184 008,00	-	-45 694,00	138 314,00
Pozostałe tytuły	-4 434,00	548 021,00	-	543 587,00
Strata podatkowa	5 159 038,00	4 672 782,00	-	9 831 820,00
Razem	112 505 511,00	25 103 265,00	-45 694,00	137 563 082,00

ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 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	8 048 357,00	4 543 819,00	-	12 592 176,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 435 483,00	-606 196,00	-	4 829 287,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	38 395 423,00	-7 562 238,00	-	30 833 185,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	9 790 903,00	3 338 999,00	-	13 129 902,00
Kontrakty - rezerwa na straty	143 970,00	3 743 232,00	-	3 887 202,00
Produkcja niezakończona podatkowo	14 929 014,00	1 596 179,00	-	16 525 193,00
Leasing(zobowiązania z tytułu leasingu)	9 033 546,00	-631 738,00	-	8 401 808,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	787 916,00	-258 252,00	-	529 664,00
Nieopłacone odsetki	6 480,00	1 282,00	-	7 762,00
Dyskonto należności	707 941,00	-510 413,00	-	197 528,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 397 068,00	6 325 425,00	-	15 722 493,00
Wycena instrumentów pochodnych	-118 978,00	197 559,00	-	78 581,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	12 163,00	191 955,00	-	204 118,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	29 826,00	-	154 182,00	184 008,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	67 488,00	-	-67 488,00	-
Pozostałe tytuły	187 980,00	-192 414,00	-	-4 434,00
Strata podatkowa	-	5 159 038,00	-	5 159 038,00
Razem	97 082 580,00	15 336 237,00	86 694,00	112 505 511,00

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 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 "+")	29 264 014,00	24 937 241,00	-	54 201 255,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	8 537 679,00	1 489 676,00	-	10 027 355,00
Dyskonto zobowiązań	4 866 630,00	712 539,00	-	5 579 169,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 698 224,00	4 892,00	-	2 703 116,00
Odsetki nieotrzymane	134 597,00	62 114,00	-	196 711,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	354 131,00	-11 750,00	-	342 381,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	116 610,00	-79 066,00	-	37 544,00
Wycena instrumentów pochodnych	764 404,00	333 266,00	-	1 097 670,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 939 739,00	-461 035,00	-	1 478 704,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	745 352,00	-	-178 742,00	566 610,00
Razem	49 421 380,00	26 987 877,00	-178 742,00	76 230 515,00

ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 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 "+")	45 216 032,00	-15 952 018,00	-	29 264 014,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	9 017 219,00	-479 540,00	-	8 537 679,00
Dyskonto zobowiązań	4 423 424,00	443 206,00	-	4 866 630,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 573 908,00	124 316,00	-	2 698 224,00
Odsetki nieotrzymane	245 787,00	-111 190,00	-	134 597,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	377 750,00	-23 619,00	-	354 131,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	185 510,00	-68 900,00	-	116 610,00
Wycena instrumentów pochodnych	29 633,00	734 771,00	-	764 404,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 304 343,00	-364 604,00	-	1 939 739,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	-	-	745 352,00	745 352,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	12 051,00	-	-12 051,00	-
Razem	64 385 657,00	-15 697 528,00	733 301,00	49 421 380,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Na dzień 31.12.2024 roku stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 61 332 567,00 zł, a na 31.12.2023 roku wartość aktywów z tego tytułu wyniosła 63 084 131,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 przekształcone*
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 926 865,10	-191 578 475,90
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	4 736 104	-36 399 910
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	3 085 138,07	1 714 938,08
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym odroczonym	-4 364 981,27	3 546 352,00
Rozliczenie ulgi badawczo-rozwojowej (B+R) za lata poprzednie	-7 841 055,31	-
Inne	154 928,53	492 993,00
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	-4 229 865,97	-30 645 626,92
Efektywna stawka podatkowa	-16,97%	22,00%

*NOTA 6.27

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Bieżący podatek dochodowy	-6 114 477,97	388 188,08
Dotyczący roku obrotowego	1 726 577,34	388 188,08
Dotyczący lat ubiegłych*	-7 841 055,31	-
Odroczony podatek dochodowy	1 884 612,00	-31 033 815,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	1 884 612,00	-31 033 815,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	-4 229 865,97	-30 645 626,92

*dotyczy wykorzystania ulgi na badania i rozwój z lat poprzednich

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Odroczony podatek dochodowy	-133 048,00	646 607,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-178 742,00	812 840,00
Podatek od zysku i strat aktuarialnych z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	45 694,00	-166 233,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-133 048,00	646 607,00

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Spółka wynoszą:

- Republika Białorusi – 18%
- Ukraina – 18%

Spółka na dzień 31 grudnia 2024 roku rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych w wysokości 9 832 tys. zł. Całość strat podatkowych uwzględniona jest w podatku odroczonym, bowiem wg szacunków Spółki będzie można ją rozliczyć z przyszłymi dochodami podatkowymi.

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w powyższej wysokości, Spółka 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 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. Unibep SA 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 nie otrzymała informacji co do stanowiska organu odwoławczego.

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

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

6.17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	153 944 111,81	280 627 301,64	-	-149 501 888,12	-	285 069 525,33
Aktywa kontraktowe	153 944 111,81	280 627 301,64	-	-149 501 888,12	-	285 069 525,33
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	81 650 462,14	-	-57 559 872,71	-	83 884 000,23	107 974 589,66
Wycena długoterminowych kontraktów	69 104 749,15	41 849 201,49	-55 713 432,06	-	-	55 240 518,58
Zobowiązania kontraktowe	150 755 211,29	41 849 201,49	-113 273 304,77	-	83 884 000,23	163 215 108,24

ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 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 prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	238 918 251,83	139 713 399,28	-	-224 687 539,30	-	153 944 111,81
Aktywa kontraktowe	238 918 251,83	139 713 399,28	-	-224 687 539,30	-	153 944 111,81
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	33 193 878,08	-	-28 071 498,46	-	76 528 082,52	81 650 462,14
Wycena długoterminowych kontraktów	51 531 067,63	53 945 941,14	-36 372 259,62	-	-	69 104 749,15
Zobowiązania kontraktowe	84 724 945,71	53 945 941,14	-64 443 758,08	-	76 528 082,52	150 755 211,29

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

POZOSTAŁE DO REALIZACJI ZOBOWIĄZANIA DO WYKONANIA ŚWIADCZENIA

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:		
do 1 roku	3 229 744 575,48	3 405 310 149,79
powyżej 1 roku	1 841 647 947,24	2 067 152 804,35
	1 388 096 628,24	1 338 157 345,44

6.18. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	15 049 012,41	9 152 441,17
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	10 059 715,70	16 734 984,73
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	25 108 728,11	25 887 425,90
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	3 293 901,61	6 874 054,80
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	28 402 629,72	32 761 480,70
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	54 091 440,39	49 748 393,17
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	80 316 357,03	62 695 867,14
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	134 407 797,42	112 444 260,31

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 734 853,81	1 039 619,97
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	29 364 047,54	25 613 840,15

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące kaucji na dzień 31 grudnia 2024 roku wynoszą 3 293 901,61zł. Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta jest w nocie 6.6.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (zobowiązania 10,1 % PLN i 7,5 % w walucie EUR, należności w PLN 2,34 % i w walucie EUR 0,44 %) i są wykazywane w bilansie w zamortyzowanym koszcie. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczone od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Na 31 grudnia 2024 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 18,99% (dla jednego projektu 11,64%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2023 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 29,12% (dla jednego projektu 13,39%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

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

KAUCJE NALEŻNE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI PRZETERMINOWANE, NIESPŁACONE W OKRESIE:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	-	14 081,83
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	93 532,06	28 185,66
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	671 820,09	-
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	411 811,83	580 908,78
powyżej 1 roku	2 096 099,27	3 178 199,38
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	3 273 263,25	3 801 375,65

6.19. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo modułowe energetyczno-przemysłowe	Budownictwo	Razem
Przychody z umów z klientami	1 089 343 512,84	667 199 237,28	-174 156,93	433 350 270,50	2 189 718 863,69
sprzedaż zewnętrzna	1 089 343 512,84	667 199 237,28	-174 156,93	433 350 270,50	2 189 718 863,69
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 027 132 575,14	616 230 767,51	-73 571,88	466 536 119,17	2 109 825 889,94
Zysk brutto ze sprzedaży	62 210 937,70	50 968 469,77	-100 585,05	-33 185 848,67	79 892 973,75
% zysku brutto ze sprzedaży	5,71%	7,64%	57,76%	-7,66%	3,65%
Koszty sprzedaży			x		-
Koszty zarządu			x		82 659 861,33
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x		-1 205 502,03
Zysk z działalności operacyjnej			x		-3 972 389,61
Przychody finansowe, w tym:			x		12 326 808,62
przychody odsetkowe	8 385 062,77	362 406,67	18 409,32	-	8 765 878,76
Koszty finansowe, w tym:			x		34 982 662,69
koszty odsetkowe	6 808 703,92	6 181 714,08	127 631,02	7 938 961,99	21 057 011,01
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności					61 864 293,95
Oczekiwane straty kredytowe			-	-	10 309 185,17
Zysk przed opodatkowaniem			x		24 926 865,10
Podatek dochodowy			x		-4 229 865,97
Zysk netto			x		29 156 731,07

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2023 R. PRZEKSZTAŁCONE*

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Razem
Przychody z umów z klientami	1 147 841 017,60	351 668 508,76	32 022 113,39	514 505 046,29	2 046 036 686,04
sprzedaż zewnętrzna	1 147 841 017,60	351 668 508,76	32 022 113,39	514 505 046,29	2 046 036 686,04
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 160 775 638,79	356 823 825,04	33 491 062,27	579 305 392,85	2 130 395 918,95
Zysk brutto ze sprzedaży	- 12 934 621,19	- 5 155 316,28	- 1 468 948,88	- 64 800 346,56	- 84 359 232,91
% zysku brutto ze sprzedaży	-1,13%	-1,47%	-4,59%	-12,59%	-4,12%
Koszty sprzedaży			x		-
Koszty zarządu			x		57 204 393,53
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x		-10 947 180,37
Zysk z działalności operacyjnej			x		-152 510 806,81
Przychody finansowe, w tym:			x		19 122 131,89
przychody odsetkowe	9 480 018,82	569 322,91	- 2 544,33	-	10 046 797,40
Koszty finansowe, w tym:			x		29 060 724,57
koszty odsetkowe	14 910 430,01	3 389 547,76	17 092,37	448 601,33	18 765 671,47
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności					-18 982 847,80
Oczekiwane straty kredytowe			-	-	10 146 228,61
Zysk przed opodatkowaniem			x		-191 578 475,90
Podatek dochodowy			x		- 30 645 626,92
Zysk netto			x		-160 932 848,98

*NOTA 6.27

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	318 283 824,46	241 722 392,58	294 895 975,90	49 564,97	575 996 067,35	1 430 947 825,26
Razem aktywa	318 283 824,46	241 722 392,58	294 895 975,90	49 564,97	575 996 067,35	1 430 947 825,26
Kapitał własny	-	-	-	-	183 175 586,29	183 175 586,29
Zobowiązania	535 913 741,39	256 896 917,59	291 240 692,02	3 724 087,84	159 996 800,13	1 247 772 238,97
Razem pasywa	535 913 741,39	256 896 917,59	291 240 692,02	3 724 087,84	343 172 386,42	1 430 947 825,26
Amortyzacja	6 752 115,13	13 969 037,06	2 179 053,35	36 775,56	-	22 936 981,10

STAN NA DZIEŃ 31.12.2023 R. PRZEKSZTAŁCONE*

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	390 572 488,27	166 901 081,06	197 935 983,97	17 100 672,19	489 378 871,17	1 261 889 096,66
Razem aktywa	390 572 488,27	166 901 081,06	197 935 983,97	17 100 672,19	489 378 871,17	1 261 889 096,66
Kapitał własny	-	-	-	-	155 261 550,96	155 261 550,96
Zobowiązania	500 243 305,37	176 554 941,75	265 078 921,38	5 602 709,22	159 147 667,98	1 106 627 545,70
Razem pasywa	500 243 305,37	176 554 941,75	265 078 921,38	5 602 709,22	314 409 218,94	1 261 889 096,66
Amortyzacja	7 499 295,99	12 298 871,37	1 349 405,29	63 929,29	-	21 211 501,94

*NOTA 6.27

Spółka w 2024 roku i w 2023 roku nie uzyskała od żadnego kontrahenta zewnętrznego przychodów w wysokości przekraczającej 10% łącznych przychodów z umów z klientami.

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

Informacje o obszarach geograficznych

OKRES ZAKOŃCZONY 31.12.2024 R.

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe*
Kraj	2 073 288 337,41	100 293 491,85
Export, w tym:	116 430 526,28	164 050,74
Skandynawia, w tym:	-174 156,93	-
Norwegia	-173 583,75	-
Szwecja	-573,18	-
Inne rynki, w tym:	116 604 683,21	164 050,74
Białoruś**	115 326 166,34	154 958,50
inne	1 278 516,87	9 092,24
Razem	2 189 718 863,69	100 457 542,59

* Aktywa trwałe tj. środki trwałe, wartości niematerialne

** 2024 r. - Budowa Ambasady RP w Mińsku

OKRES ZAKOŃCZONY 31.12.2023 R. PRZEKSZTAŁCONE*

	Przychody od klientów zewnętrznych	Aktywa trwałe**
Kraj	1 990 819 126,67	88 220 476,21
Export, w tym:	55 217 559,37	216 045,87
Skandynawia, w tym:	32 022 113,39	-
Norwegia	-97 247,04	-
Szwecja	32 119 360,43	-
Inne rynki, w tym:	23 195 445,98	216 045,87
Białoruś***	23 676 088,16	211 164,98
inne	-480 642,18	4 880,89
Razem	2 046 036 686,04	88 436 522,08

*NOTA 6.27

** Aktywa trwałe tj. środki trwałe, wartości niematerialne

** 2023 r. - Budowa Ambasady RP w Mińsku

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

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

6.20. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

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

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	2 063 941 667,50	1 979 171 674,37
Sprzedaż usług budowlanych	2 058 824 590,52	1 972 699 815,80
Sprzedaż usług pozostałych	5 117 076,98	6 471 858,57
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	116 430 526,28	55 217 559,37
Sprzedaż usług budowlanych	116 430 526,28	55 217 559,37
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	2 180 372 193,78	2 034 389 233,74

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

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Sprzedaż materiałów - kraj	9 345 957,44	11 647 452,30
Działalność budowlana	9 345 957,44	11 647 452,30
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	9 345 957,44	11 647 452,30

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII KLIENTÓW

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Klient publiczny	1 157 333 171,69	688 265 475,30
Klient prywatny	1 032 385 692,00	1 357 771 210,74
Przychody umów z klientami	2 189 718 863,69	2 046 036 686,04

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII CENY

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Ryczałt	1 919 067 885,99	1 903 898 200,80
Kosztorys	270 650 977,70	142 138 485,24
Przychody umów z klientami	2 189 718 863,69	2 046 036 686,04

6.21. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Amortyzacja	22 936 981,10	21 211 501,94
Zużycie materiałów i energii	555 946 467,29	547 259 006,01
Usługi obce	1 462 030 747,88	1 556 467 213,23
Podatki i opłaty	3 359 638,15	2 918 409,89
Wynagrodzenia	171 330 111,75	148 552 464,44
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	40 338 505,79	33 802 911,04
Pozostałe koszty rodzajowe	21 181 667,72	11 537 074,06
Razem koszty wg rodzaju	2 277 124 119,68	2 321 748 580,61
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	79 990 502,19	-16 847 824,95
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-173 628 287,84	-128 654 637,38
Koszty ogólnego zarządu	-82 659 861,33	-57 204 393,53
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	2 100 826 472,70	2 119 041 724,75

6.22. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	189 781,16	1 637 345,17
Odpisane zobowiązania	1 730 857,01	905 564,00
Kary i odszkodowania	1 530 771,64	2 474 326,30
Inne	5 179 336,50	2 958 723,81
Razem	8 630 746,31	7 975 959,28

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023 przekształcone*
Rezerwa na zobowiązania	3 112 595,58	14 436 937,83
Koszty spraw spornych	1 929 434,04	1 167 934,55
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	2 925 865,17	2 893 601,96
Inne	1 868 353,55	424 665,31
Razem	9 836 248,34	18 923 139,65

*NOTA 6.27

6.23. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE, OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Odsetki:	9 737 059,75	13 099 997,31
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	9 736 967,72	13 099 856,93
<i>odsetki od udzielonych pożyczek</i>	<i>7 195 441,42</i>	<i>9 231 516,53</i>
<i>wycena kredytów, pożyczek i obligacji</i>	<i>-392 035,22</i>	<i>-392 640,36</i>
<i>przychody odsetkowe z tytułu kaucji</i>	<i>1 363 216,21</i>	<i>2 950 972,97</i>
<i>odsetki bankowe</i>	<i>127 065,55</i>	<i>32 893,60</i>
<i>odsetki od kontrahentów</i>	<i>1 443 279,76</i>	<i>1 277 114,19</i>
Pozostałe odsetki	92,03	140,38
Inne przychody finansowe razem	2 589 748,87	6 022 134,58
Razem	12 326 808,62	19 122 131,89

INNE PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Dodatnie różnice kursowe	272 544,59	849 670,69
Pozostałe, w tym:	2 317 204,28	5 172 463,89
<i>wycena instrumentów pochodnych</i>	<i>1 754 032,36</i>	<i>3 867 210,69</i>
<i>prowinizje z tytułu operacji finansowych</i>	<i>563 171,92</i>	<i>1 305 253,20</i>
Inne przychody finansowe razem	2 589 748,87	6 022 134,58

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Z tytułu odsetek, w tym:	28 648 698,19	26 363 043,23
<i>odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji</i>	17 764 210,48	15 652 471,27
<i>odsetki od leasingu</i>	2 868 829,76	2 466 987,62
<i>wycena kredytów, pożyczek i obligacji</i>	713 131,53	979 294,25
<i>odsetki od zobowiązań</i>	262 974,19	286 258,46
<i>pozostałe</i>	160 996,58	359 954,12
<i>koszty odsetkowe z tytułu kaucji</i>	6 878 555,65	6 618 077,51
Inne koszty finansowe razem	6 333 964,50	2 697 681,34
Koszty finansowe	34 982 662,69	29 060 724,57

INNE KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Inne koszty finansowe		
Pozostałe, w tym:	6 333 964,50	2 697 681,34
<i>z tytułu prowizji</i>	1 604 508,43	1 191 686,05
<i>wycena instrumentów pochodnych</i>	3 955 093,46	1 039 783,21
<i>pozostałe</i>	774 362,61	466 212,08
Inne koszty finansowe razem	6 333 964,50	2 697 681,34

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	10 343 460,31	6 448 970,12
Kaucje z tytułu umów z klientami	-157 503,20	3 764 615,85
Aktywa kontraktowe	123 228,06	-67 357,36
Oczekiwane straty kredytowe	10 309 185,17	10 146 228,61

6.24. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Liczba akcji zwykłych	32 820 634,00	32 820 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 820 634,00	32 442 962,77
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 820 634,00	32 820 634,00
Zysk (strata) netto	29 156 731,07	-160 932 848,98
Podstawowy zysk na akcję	0,89	-4,96

Przedstawione powyżej ilości akcji nie obejmują akcji własnych.

Informacja dotycząca przyznanych praw do nabycia akcji Unibep SA w ramach Programu Motywacyjnego zaprezentowana została w punkcie 6.10 niniejszego sprawozdania.

6.25. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W 2024 roku oraz w roku 2023 działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.26. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023 przekształcone*
Amortyzacja:	22 936 981,10	21 211 501,94
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	22 936 981,10	21 211 501,94
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	22 877,95	-912 802,56
różnice kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych, kredytów, pożyczek i leasingów, podatku dochodowego	22 877,95	-912 802,56
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 633 903,83	9 161 534,30
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-6 498 769,35	-9 231 516,53
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-1 570 345,31	-1 312 945,74
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	-696 672,07	-
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-	2 937,95
provizje otrzymane i naliczone	-563 171,92	-1 305 253,20
dywidendy otrzymane	17 764 210,48	15 652 471,27
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji, - ogółem	91 606,87	13 150,60
odsetki pozostałe do zapłacenia	200 586,37	296 025,79
odsetki pozostałe zapłacone	2 868 829,76	2 466 987,62
odsetki od leasingu zapłacone	-563 171,92	-1 305 253,20
provizje od kredytów, obligacji, gwarancji - zapłacone	1 604 508,43	1 191 686,05
provizje naliczone - koszty emisja obligacji	719 989,04	408 696,24
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	24 099,05	-31 365,93
wycena obligacji własnych	689 032,48	1 010 660,18
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-65 455 778,54	13 640 987,48
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-531 031,31	-1 340 442,90
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	276 697,08	654 040,54
aktualizacja wartości aktywów trwałych - odpis PKO	-	-387 690,47
wycena pożyczek, weksli	392 035,22	392 640,36
instrumenty pochodne	-3 729 185,58	-4 660 407,85
kontrakty terminowe - wycena	2 201 061,10	-2 827 427,48
kontrakty terminowe - realizacja	-5 930 246,68	-1 832 980,37
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	-	22 359 000,00
udział w zyskach (stratach) jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-61 864 293,95	-3 376 152,20
Zmiana stanu rezerw	89 313 332,18	47 025 125,65
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	89 072 840,18	47 900 037,65
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	240 492,00	-874 912,00
Zmiana stanu zapasów	2 543 805,25	32 580 165,52
bilansowa zmiana stanu zapasów	2 543 805,25	32 580 165,52
Zmiana stanu należności	-139 104 106,58	101 408 344,21
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-113 889 960,85	89 031 496,48
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-8 858 900,03	4 859 792,59
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	-15 653 256,66	6 029 040,48
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-701 989,04	1 488 014,66
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, i wyjątkiem zobowiązań finansowych	17 861 708,30	95 679 780,43
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	13 372 154,51	91 000 131,39
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	4 304 184,94	6 329 426,33
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	185 368,85	-1 649 777,29

Inne korekty	958 204,02	-4 513,30
Inne korekty	-196 585,98	-297 013,30
program motywacyjny	1 154 790,00	292 500,00
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	7 008 590,13	-4 867 564,75

*NOTA 6.27

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Stan na początek roku - kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	152 580 510,20	126 528 248,07
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	43 271 105,80	45 252 159,70
Stan na początek roku	195 851 616,00	171 780 407,77
Przepływ kapitału (+) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	40 000 000,00	138 040 200,00
Przepływ kapitału (-) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-15 025 789,00	-112 967 232,12
Przepływ kapitału(+) zobowiązań leasingowych	25 481 654,38	14 492 004,14
Przepływ kapitału(-) zobowiązań leasingowych	-17 944 535,13	-16 057 082,59
Odsetki naliczone leasingowe (+)	2 868 829,76	2 466 987,62
Odsetki zapłacone leasingowe (-)	-2 868 829,76	-2 466 987,62
Odsetki naliczone od pożyczek, kredytów i innych zobowiązań finansowych (+)	6 498 769,35	15 652 471,27
Odsetki zapłacone od pożyczek, kredytów i innych zobowiązań finansowych (-)	-6 498 769,35	-15 652 471,27
Wycena (+/-) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	1 105 166,75	1 371 934,61
Wycena (+/-) zobowiązań leasingowych	-115 512,65	-948 937,64
Pozostałe (-/+)Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-392 035,22	-392 640,36
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych	115 512,65	532 962,19
Stan na koniec roku w tym:	229 076 077,78	195 851 616,00
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	178 267 852,73	152 580 510,20
Zobowiązania leasingowe	50 808 225,05	43 271 105,80

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	193 790 928,57	169 704 601,00
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	23 704,03	- 9 084,02
Razem	193 814 632,60	169 695 516,98

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

W 2024 i 2023 roku transakcje inwestycyjne i finansowe, które nie wymagały posługiwania się środkami pieniężnymi lub ekwiwalentami środków pieniężnych nie wystąpiły.

6.27. ZMIANY W PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zarząd spółki Unibep S.A., mając na uwadze przedstawienie lepszej jakościowo informacji dotyczącej udziałów w spółkach zależnych, a tym samym zwiększenie użyteczności i przydatności informacji w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Unibep S.A., dokonał zmiany Polityki Rachunkowości Unibep w zakresie ujęcia inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych, z metody według kosztu na metodę praw własności określoną w MSR 28 (stosownie do §10 pkt c) MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe”).

Zmiana Polityki Rachunkowości obowiązuje od okresów sprawozdawczych rozpoczynających się od 1 stycznia 2024 roku a w związku z dobrowolnym charakterem zmiany, obowiązuje podejście retrospektywne przy jej wprowadzeniu, stosownie do §19 pkt b) i §22 MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów.

Poniżej prezentowane są zmiany we wcześniej publikowanych sprawozdaniach.

	stan na dzień 31.12.2023	korekty	stan na dzień 31.12.2023 po korektach
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	77 679 318,90	-	77 679 318,90
Wartości niematerialne	10 757 203,18	-	10 757 203,18
Nieruchomości inwestycyjne	2 756 619,69	-	2 756 619,69
Inwestycje w jednostki zależne	130 481 821,53	-130 481 821,53	-
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	7 986,00	254 067 443,62	254 075 429,62
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	9 837 807,11	-	9 837 807,11
Kaucje z tytułu umów z klientami	9 152 441,17	-	9 152 441,17
Pożyczki udzielone	40 353 939,96	-	40 353 939,96
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4 098 447,61	-	4 098 447,61
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63 084 131,00	-	63 084 131,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	348 209 716,15	123 585 622,09	471 795 338,24
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	37 532 395,24	-	37 532 395,24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	371 187 690,11	-14 050 313,32	357 137 376,79
Kaucje z tytułu umów z klientami	16 734 984,73	-	16 734 984,73
Aktywa kontraktowe	153 944 111,81	-	153 944 111,81
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 518 582,78	-	1 518 582,78
Pożyczki udzielone	50 087 658,30	-	50 087 658,30
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	3 434 047,77	-	3 434 047,77
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	169 704 601,00	-	169 704 601,00
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	804 144 071,74	-14 050 313,32	790 093 758,42
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	804 144 071,74	-14 050 313,32	790 093 758,42
AKTYWA RAZEM	1 152 353 787,89	109 535 308,77	1 261 889 096,66

	stan na dzień 31.12.2023	korekty	stan na dzień 31.12.2023 po korektach
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	-	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 803 761,02	-	65 803 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	40 821 021,35	3 099 482,20	43 920 503,55
Zyski (straty) zatrzymane	-64 405 603,58	106 435 826,57	42 030 222,99
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	45 726 242,19	109 535 308,77	155 261 550,96
Kapitał własny ogółem	45 726 242,19	109 535 308,77	155 261 550,96
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	363 606,35	-	363 606,35
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	132 235 482,25	-	132 235 482,25
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	30 971 781,00	-	30 971 781,00
Rezerwy długoterminowe	56 502 361,74	-	56 502 361,74
Kaucje z tytułu umów z klientami	49 748 393,17	-	49 748 393,17
Zobowiązania długoterminowe razem	269 821 624,51	-	269 821 624,51
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	378 731 601,33	-	378 731 601,33
Zobowiązania kontraktowe	150 755 211,29	-	150 755 211,29
Kaucje z tytułu umów z klientami	62 695 867,14	-	62 695 867,14
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	20 345 027,95	-	20 345 027,95
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	12 299 324,80	-	12 299 324,80
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	291 577,63	-	291 577,63
Rezerwy krótkoterminowe	211 687 311,05	-	211 687 311,05
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	836 805 921,19	-	836 805 921,19
Zobowiązania krótkoterminowe razem	836 805 921,19	-	836 805 921,19
Zobowiązania ogółem	1 106 627 545,70	-	1 106 627 545,70
PASYWA RAZEM	1 152 353 787,89	109 535 308,77	1 261 889 096,66

	01.01-31.12.2023	korekty	01.01-31.12.2023 po korektach
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	2 046 036 686,04	-	2 046 036 686,04
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 130 395 918,95	-	2 130 395 918,95
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-84 359 232,91	-	-84 359 232,91
Koszty zarządu	57 204 393,53	-	57 204 393,53
Pozostałe przychody operacyjne	7 975 959,28	-	7 975 959,28
Pozostałe koszty operacyjne	41 282 139,65	-22 359 000,00	18 923 139,65
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-174 869 806,81	-22 359 000,00	-152 510 806,81
Przychody finansowe	19 122 131,89	-	19 122 131,89
Koszty finansowe	29 060 724,57	-	29 060 724,57
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-18 982 847,80	-18 982 847,80
Oczekiwane straty kredytowe	10 146 228,61	-	10 146 228,61
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-194 954 628,10	3 376 152,20	-191 578 475,90
Podatek dochodowy	-30 645 626,92	-	-30 645 626,92
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-164 309 001,18	3 376 152,20	-160 932 848,98
Zysk (strata) netto	-164 309 001,18	3 376 152,20	-160 932 848,98

	01.01-31.12.2023	korekty	01.01-31.12.2023 po korektach
Zysk (strata) netto	-164 309 001,18	3 376 152,20	-160 932 848,98
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	4 278 102,80	-	4 278 102,80
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	4 278 102,80	-	4 278 102,80
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-874 912,00	-	-874 912,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-874 912,00	-	-874 912,00
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	3 403 190,80	-	3 403 190,80
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	812 840,00	-	812 840,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-166 233,00	-	-166 233,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	2 756 583,80	2 711 206,00	5 467 789,80
<i>w tym wpływ wycena metodą praw własności</i>	<i>-</i>	<i>2 711 206,00</i>	<i>2 711 206,00</i>
Całkowite dochody ogółem	-161 552 417,38	6 087 358,20	-155 465 059,18
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	-161 552 417,38	6 087 358,20	-155 465 059,18

	01.01-31.12.2023	korekty	01.01-31.12.2023 po korektach
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) brutto	-194 954 628,10	3 376 152,20	-191 578 475,90
II. Korekty razem:	323 166 275,87	-3 376 152,20	319 790 123,67
1. Amortyzacja:	21 211 501,94	-	21 211 501,94
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-912 802,56	-	-912 802,56
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	9 161 534,30	-	9 161 534,30
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	17 017 139,68	-3 376 152,20	13 640 987,48
5. Zmiana stanu rezerw	47 025 125,65	-	47 025 125,65
6. Zmiana stanu zapasów	32 580 165,52	-	32 580 165,52
7. Zmiana stanu należności	101 408 344,21	-	101 408 344,21
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	95 679 780,43	-	95 679 780,43
9. Inne korekty	-4 513,30	-	-4 513,30
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	128 211 647,77	-	128 211 647,77
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 867 564,75	-	-4 867 564,75
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	123 344 083,02	-	123 344 083,02
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-3 703 544,57	-	-3 703 544,57
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 340 442,90	-	1 340 442,90
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-30 079 200,00	-	-30 079 200,00
Odsetki otrzymane	12 455 829,40	-	12 455 829,40
Dywidendy otrzymane	-	-	-
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	19 120 000,00	-	19 120 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-12 772 747,13	-	-12 772 747,13
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	1 832 980,37	-	1 832 980,37
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 806 239,03	-	-11 806 239,03
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	138 040 200,00	-	138 040 200,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-112 967 232,12	-	-112 967 232,12
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/program motywacyjny	1 975 000,00	-	1 975 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-16 057 082,59	-	-16 057 082,59
Zapłacone odsetki	-21 702 058,60	-	-21 702 058,60
Wyplacone dywidendy	-7 077 539,48	-	-7 077 539,48
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-17 788 712,79	-	-17 788 712,79
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	93 749 131,20	-	93 749 131,20
Różnice kursowe	-25 604,51	-	-25 604,51
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	93 723 526,69	-	93 723 526,69
Środki pieniężne na początek okresu	75 981 074,31	-	75 981 074,31
Środki pieniężne na koniec okresu	169 704 601,00	-	169 704 601,00
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	43 898 135,49	-	43 898 135,49

	stan na dzień 01.01.2023	korekty	stan na dzień 01.01.2023 po korektach
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	80 077 803,50	-	80 077 803,50
Wartości niematerialne	9 930 970,92	-	9 930 970,92
Nieruchomości inwestycyjne	2 368 929,22	-	2 368 929,22
Inwestycje w jednostki zależne	142 864 821,53	-142 864 821,53	-
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	7 986,00	246 312 772,10	246 320 758,10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 462 759,06	-	6 462 759,06
Kaucje z tytułu umów z klientami	17 387 281,81	-	17 387 281,81
Pożyczki udzielone	97 061 491,49	-	97 061 491,49
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 696 923,00	-	32 696 923,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	388 858 966,53	103 447 950,57	492 306 917,10
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	70 112 560,76	-	70 112 560,76
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	352 184 808,37	-	352 184 808,37
Kaucje z tytułu umów z klientami	25 744 909,61	-	25 744 909,61
Aktywa kontraktowe	238 918 251,83	-	238 918 251,83
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	320 714,37	-	320 714,37
Pożyczki udzielone	120 000,00	-	120 000,00
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	426 965,05	-	426 965,05
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	75 981 074,31	-	75 981 074,31
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	763 809 284,30	-	763 809 284,30
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	763 809 284,30	-	763 809 284,30
AKTYWA RAZEM	1 152 668 250,83	103 447 950,57	1 256 116 201,40

	stan na dzień 01.01.2023	korekty	stan na dzień 01.01.2023 po korektach
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	-	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	63 893 761,02	-	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	37 706 937,55	388 276,20	38 095 213,75
Zyski (straty) zatrzymane	106 980 937,08	103 059 674,37	210 040 611,45
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	212 088 699,05	103 447 950,57	315 536 649,62
Kapitał własny ogółem	212 088 699,05	103 447 950,57	315 536 649,62
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	414 633,37	-	414 633,37
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	105 410 129,11	-	105 410 129,11
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	33 695 512,81	-	33 695 512,81
Rezerwy długoterminowe	40 175 434,75	-	40 175 434,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	43 367 939,82	-	43 367 939,82
Zobowiązania długoterminowe razem	223 063 649,86	-	223 063 649,86
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	356 796 910,46	-	356 796 910,46
Zobowiązania kontraktowe	84 724 945,71	-	84 724 945,71
Kaucje z tytułu umów z klientami	59 660 692,20	-	59 660 692,20
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	21 118 118,96	-	21 118 118,96
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	11 556 646,89	-	11 556 646,89
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 544 387,31	-	3 544 387,31
Rezerwy krótkoterminowe	180 114 200,39	-	180 114 200,39
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	717 515 901,92	-	717 515 901,92
Zobowiązania krótkoterminowe razem	717 515 901,92	-	717 515 901,92
Zobowiązania ogółem	940 579 551,78	-	940 579 551,78
PASYWA RAZEM	1 152 668 250,83	103 447 950,57	1 256 116 201,40

6.28. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	19 252 456,46	713 028,08	5 748 203,72	6 844 093,74	3 289 334,00	46 038 456,19	6 800 189,89	5 870 969,82
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	19 252 456,46	713 028,08	5 748 203,72	6 844 093,74	3 289 334,00	46 038 456,19	6 800 189,89	5 870 969,82

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	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	55 713 268,55	1 589 587,16	4 892 894,41	4 919 603,39	3 100 000,00	90 441 598,26	6 925 331,60	6 161 090,45
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	9 527,16	27 767,60	-	-	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	55 722 795,71	1 617 354,76	4 892 894,41	4 919 603,39	3 100 000,00	90 441 598,26	6 925 331,60	6 161 090,45

ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2024 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	59 255 486,33	4 639 177,81	19 295 471,61	780 149,27	513 928,41	199 827,22
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	59 255 486,33	4 639 177,81	19 295 471,61	780 149,27	513 928,41	199 827,22

ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2023 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	119 659 444,16	36 468 087,94	10 857 421,68	449 789,06	888,10	22 386 613,03	-
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	-	-	-	252,77	1 209,34
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	119 659 444,16	36 468 087,94	10 857 421,68	449 789,06	888,10	22 386 865,80	1 209,34

Transakcje ze Spółkami z Grupy Kapitałowej Unibep dotyczą głównie usług budowlanych, usług wsparcia oraz finansowania wewnątrzgrupowego. Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi poprzez osoby zarządzające i nadzorujące została umieszczona w punkcie 6.33 niniejszego sprawozdania.

Transakcje z podmiotami i stronami powiązanymi były zawierane na warunkach rynkowych.

6.29. CZŁONKOWIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

ZARZĄD

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

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

- Dariusz Jacek Blocher – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu
- Andrzej Piotr Sterczyński – Członek Zarządu
- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Członek Zarządu

26 listopada 2024 roku Pan Dariusz Jacek Blocher złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu ze skutkiem na koniec dnia 31 grudnia 2024 roku.

26 listopada 2024 roku Rada Nadzorcza dokonała zmiany funkcji Pana Andrzeja Piotra Sterczyńskiego z Członka Zarządu Spółki na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki na obecną, VII wspólną kadencję Zarządu Unibep SA ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2025 roku.

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

- Andrzej Piotr Sterczyński – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu
- Zbigniew Tadeusz Gościcki – 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.

26 listopada 2024 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w przedmiocie dokooptowania, ze skutkiem od dnia 26 listopada 2024 roku Pana Piotra Biezuńskiego do składu Rady Nadzorczej Spółki VII kadencji z funkcją Członka Rady Nadzorczej.

Na dzień bilansowy niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Unibep SA wchodził:

- Jan Mikołuszko - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Piotr Biezuński - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

26 listopada 2024 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w przedmiocie dokooptowania, ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2025 roku Pana Dariusza Blochera do składu Rady Nadzorczej Spółki VII kadencji z funkcją Członka Rady Nadzorczej. Ponadto Panu Dariuszowi Blocherowi zaproponowano funkcję Przewodniczącego Komitetu Rozwoju przy Radzie Nadzorczej.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Unibep SA wchodzi:

- Jan Mikołuszko – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Michał Kołosowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Paweł Markowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Piotr Biezuński – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Dariusz Jacek Blocher – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

6.30. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Poniżej przedstawiamy stan posiadania akcji spółki na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania

ZARZĄD – NA DZIEŃ BILANSOWY

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Dariusz Jacek Blocher	Prezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
2	Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	410 000	41 000	1,17%
3	Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
4	Andrzej Piotr Sterczyński	Członek Zarządu	-	-	-
5	Zbigniew Tadeusz Gościcki	Członek Zarządu	-	-	-

ZARZĄD – NA DZIEŃ PUBLIKACJI

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Andrzej Piotr Sterczyński	Prezes Zarządu	-	-	-
2	Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	410 000	41 000	1,17%
3	Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
6	Zbigniew Tadeusz Gościcki	Członek Zarządu	-	-	-

RADA NADZORCZA - NA DZIEŃ BILANSOWY

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
2	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 000 000	500 000	14,26%
3	Wojciech Jacek Stajkowski	Zastępca Przewodniczącego RN	1 250 000	125 000	3,56%
4	Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	---
5	Paweł Markowski	Członek RN	-	-	---
6	Piotr Biezuński	Członek RN	-	-	---

RADA NADZORCZA - NA DZIEŃ PUBLIKACJI

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
2	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 000 000	500 000	14,26%
3	Wojciech Jacek Stajkowski	Zastępca Przewodniczącego RN	1 250 000	125 000	3,56%
4	Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
5	Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-
6	Piotr Biezuński	Członek RN	-	-	-
7	Dariusz Jacek Blocher	Członek RN	50 000	5 000	0,14%

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

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

- **Andrzej Piotr Sterczyński** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Leszek Marek Gołąbicki** – 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.
- **Zbigniew Tadeusz Gościcki** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.

RADA NADZORCZA

- **Jan Mikołuszko** - pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z akcjonariuszem (Panią Zofią Mikołuszką) posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Beata Maria Skowrońska** – akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Wojciech Jacek Stajkowski** – jest powiązany z 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.
- **Piotr Biezuński** - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Dariusz Jacek Blocher** – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.

*Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil - osoba blisko powiązana z Zastępcą Przewodniczącego Rady Nadzorczej

6.32. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ ORAZ OSÓB I PODMIOTÓW BLISKO Z NIMI ZWIĄZANYCH

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

Imię i nazwisko	Razem
Dariusz Jacek Blocher	826 873,04
Leszek Marek Gołąbiecki	807 600,00
Adam Poliński	658 460,11
Andrzej Piotr Sterczyński	540 000,00
Krzysztof Mikołajczyk*	425 250,00
Przemysław Wojciech Janiszewski**	164 967,74
Zbigniew Tadeusz Gościcki	40 000,00
Marcin Hutyra***	73 857,34
Razem	3 497 008,23

*pełnił funkcję do 23.04.2024r., otrzymał odszkodowanie za zakaz konkurencji po ustaniu stosunku pracy w kwocie 47 250,00 zł

**pełnił funkcję do 05.03.2024r.

*** pełnił funkcję do 08.08.2024r.

ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 R.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2022 r. wyplacona w 2023 r.	Razem
Dariusz Jacek Blocher	621 804,80	-	621 804,80
Leszek Marek Gołąbiecki	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
Razem	3 978 795,88	302 914,29	4 281 710,17

*w 2023 roku zostały wypłacone premie za rok 2022 w kwocie 302 914,29 zł niezwiązane z funkcją członka Zarządu

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 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	480 000,00	-	-	480 000,00
Beata Maria Skowrońska	168 000,00	-	-	168 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	168 000,00	60 000,00	-	228 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski*	63 000,00	-	-	63 000,00
Michał Kołosowski	108 000,00	-	-	108 000,00
Paweł Markowski	84 000,00	-	-	84 000,00
Jakub Karnowski**	53 290,32	-	-	53 290,32
Piotr Biezuński	8 166,67	-	-	8 166,67
Razem	1 132 456,99	60 000,00	-	1 192 456,99

*rezygnacja z 30.09.2024r.

**rezygnacja z 19.08.2024r.

ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 R.

Imię i nazwisko	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu		Razem
	Przychód zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w Unibep SA		
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
Razem	1 086 354,84	60 000,00	1 146 354,84

W 2024 roku dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w kwocie 23 151,92 zł, a w okresie porównywalnym takich wypłat nie było.

6.33. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEC OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie dokonali zakupów w Spółce, w tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 314,9 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku członkowie Zarządu dokonali zakupów w Spółce na łączną kwotę 6,0 tys. zł, w tym okresie nie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Transakcje z podmiotami i stronami powiązanymi były zawierane na warunkach rynkowych.

6.34. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY UNIBEP SA A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

W okresie od 01.01.2024r. do 29.02.2024 r w stosunku do wszystkich członków Zarządu obowiązywały dwie formy wynagradzania, tj. na podstawie umowy o pracę oraz na podstawie powołania. Zarówno wynagrodzenie za pracę jak i z tytułu powołania określone było w formie stawek miesięcznych.

Od 1 marca 2024 roku dotychczasowa konstrukcja wynagradzania członków Zarządu Unibep SA, w oparciu o dwie formy wynagradzania została zmieniona 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.

W dniu 20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki 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, 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 Uchwała Rady miała charakter warunkowy i weszła w życie z dniem 25 czerwca 2024w związku z podjęciem 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.

Nowe zasady 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.

Członkom Zarządu, w przypadku rozwiązania 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.

Członkowie Zarządu 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.

6.35. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

6.35.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA WARUNKOWE	4 800,00	4 800,00
Od pozostałych jednostek	4 800,00	4 800,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	4 800,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	202 120 957,74	135 782 435,60
Na rzecz jednostek powiązanych	15 876 346,00	16 726 705,00
Udzielone poręczenia	15 876 346,00	16 726 705,00
Na rzecz pozostałych jednostek	186 244 611,74	119 055 730,60
Sprawy sporne	171 856 935,32	119 055 730,60
Udzielone poręczenia	14 387 676,42	-

Istotne sprawy sporne

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

Roszczenia przeciwko Unibep SA

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)	105 998	PLN	W październiku 2018 r. Konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o. o. złożyło pozew o zapłatę 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 r. Sąd wydał wyrok częściowy zasądzający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. z rygiorem natychmiastowej wykonalności. 11 kwietnia 2022 r. Unibep SA złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. W toku postępowania mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. Strony wniosły o zawieszenie postępowania Sądowego. Sprawa ma trafić do koncyliacji przy Prokuraturii Generalnej.
2.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”	55 000	PLN	W lutym 2024 wpłynął do Unibep SA pozew w związku z wystąpieniem wad na inwestycji Cynamonowy Dom. 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. Biegły wydał opinię. Obie strony złożyły zarzuty do opinii biegłego. Trwa oczekiwanie na sporządzenie opinii uzupełniającej.
3.	Odszkodowanie	4 873	PLN	Konsorcjum Unibep SA oraz Mostostal Białystok zostały pozwane o odszkodowanie w związku z wypadkiem śmiertelnym na budowie Plaży w Suwałkach. W dniu 24 lipca 2024 r. Unibep otrzymał wyrok w którym Sąd

				zasądził od pozwanych zapłatę odszkodowania na rzecz poszkodowanych. Strony złożyły apelację.
4.	Polaqua Sp. z o.o.	3 487	PLN	30 grudnia 2021 r. złożony został pozew przeciwko Budrex Sp. z o.o. obejmujący roszczenie o zapłatę kar umownych za nieterminowe wykonanie robót na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej. 23 czerwca 2022 r. pozwany złożył odpowiedź na pozew, w której zgłoszono wnioski dowodowe oraz wniosek o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia spraw wcześniej wszczętych, a dotyczących zasadności naliczenia dla pozwanego kar umownych. Nastąpiła wymiana pism procesowych. Sąd wydał postanowienie o zawieszeniu postępowania. Powód wniósł o uzasadnienie orzeczenia. Do sądu wpłynęło zażalenie Polaqua sp. z o.o., które przekazano Sądowi Apelacyjnemu do rozpoznania.
5.	Sprawa pracownicza	1 331	PLN	Roszczenie dotyczy odszkodowania w związku z wypadkiem z dnia 16 listopada 2017 r. na budowie w Heimdal w Norwegii pracownika Unihouse SA, który został przygnieciony przez moduł w trakcie montażu. Dnia 29 lipca 2020 r. doręczony został pozew poszkodowanego przeciwko AXA Ubezpieczenia TUiR SA, Unibep SA oraz Unihouse SA. 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 r. 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. Biegły sądowy z zakresu nefrologii stwierdził, że powód nie jest całkowicie niezdolny do pracy. Strony prowadzą rozmowy ugodowe.
6.	Deven sp. z o.o. Sp.k.	554	PLN	W styczniu 2020 r. został wydany nakaz zapłaty obciążający solidarnie Unibep SA oraz Klimar Plus Sp. z o.o. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia w związku z realizacją kontraktu Ogrodowa Office w Łodzi. Na rozprawie 17 kwietnia 2024 r. Sąd oddalił powództwo w całości. Sprawa zakończona.
7.	Trakcja PRKiL SA	544	PLN	W kwietniu 2021 r. do Unibep SA wpłynął pozew o zapłatę wynagrodzenia na kontrakcie Łochów-Topór. W czerwcu 2021 r. Budrex Sp. z o.o. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Strony podjęły mediację, które zakończyły się brakiem zawarcia ugody. 31 maja 2022 r. Sąd wyrokiem z dnia 29 lipca 2022 r. zasądził na rzecz Trakcji PRKiL SA kwotę 324 tys. zł wraz z odsetkami ustawowymi. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. 6 października 2022 r. została złożona apelacja przez Budrex Sp. z o.o. 9 listopada 2023 r. 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.
8.	Seniorenpark Wunstorf GmbH	233	EUR	W listopadzie 2021 r. spółka Unibep SA została pozwana o zapłatę 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 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 Oeynhausen, Dom Seniora – Südbrookmerland. W związku z tym sprawy sporne z powództwa Seniorenpark Wunstorf GmbH oraz przeciwko Aureus Residenzbau GmbH będą połączone do wspólnego rozpoznania. Strony zawarły ugodę rozliczając wzajemne roszczenia. Uгода została zatwierdzona. Sprawę można uznać za zakończoną.
9.	Daniel Modelski prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE	166	PLN	20 czerwca 2022 r. Unibep SA otrzymał pozew o zapłatę kaucji gwarancyjnej zatrzymanej od cedenta AL - BUD Sp. z o.o. na kontrakcie Imielin. 4 lipca 2022 r. Unibep SA złożył odpowiedź na pozew. W dniu 5 lutego 2025 r. doszło do zawarcia ugody, w ramach której Unibep zapłacił na rzecz powoda kwotę 124 363,50 zł. Postępowanie zostało umorzone.
10.	Odszkodowanie	162	PLN	W dniu 29 marca 2024 r. do Unibep SA wpłynęło wezwanie do złożenia odpowiedzi na pozew w sprawie o zapłatę odszkodowania i zadośćuczynienia. Sprawa dotyczy wypadku na inwestycji Biawar. Pozwanym jest również pracodawca powoda firma PHUR FELIX 2. W toku postępowania odbyły się dwie rozprawy. W dniu 10 grudnia 2024 r. została sporządzona przez biegłego opinia, w której potwierdził on, iż do wypadku doszło z wyłącznej winy

				powoda. Sąd dopuścił dowód z opinii uzupełniającej biegłego i wyznaczył termin rozprawy na czerwiec 2025 r.
11.	TEKNIKA AVG Sp. z o.o.	103	PLN	Powód wniósł pozew przeciwko Unibep SA o zapłatę wynagrodzenia za prace wykonane na budowie Ogrodowa Office w Łodzi. Unibep SA stoi na stanowisku, że wynagrodzenie w dochodzonej wysokości jest nienależne z uwagi na to, że prace powoda nie zostały odebrane, a ponadto zostały wykonane wadliwie. W konsekwencji Spółka zleciła na swój koszt innemu wykonawcy usunięcie powstałych wad i wezwała powoda do zapłaty tytułem rekompensaty. Biegły sporządził opinię w sprawie do której 20 stycznia 2023 r. Unibep SA wniósł zarzuty. 11 grudnia 2023 r. biegły sporządził opinię uzupełniającą, oczekujemy na rozpoznanie wniosku co do zobowiązania biegłego do dalszego wyjaśnienia i uzupełnienia opinii. W lutym 2025 r. odbyła się rozprawa, na której przesłuchany został biegły. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
12.	PRO PARTE Daniela Modelskiego	55	PLN	W 2018 r. złożony został pozew przeciwko Unibep SA, w której powód dochodził zapłaty wierzytelności z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej 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 r. zapadł wyrok oddalający powództwo. Powód złożył apelację od wyroku. Dnia 4 marca 2024 r. Sąd apelacyjny uchylił wyrok sądu I instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania. W dniu 3 grudnia 2024 r. zapadł wyrok oddalający powództwo w całości. Wyrok jest nieprawomocny.

Oprócz opisanych spraw powyżej przeciwko Spółce toczą się postępowania sądowe na łączną kwotę 1 132 tys. zł.

Sprawy z powództwa Unibep SA

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)	44 622	PLN	W październiku 2018 r. Konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o. o. złożyło pozew o zapłatę 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 r. Sąd wydał wyrok częściowy zasądzający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. z rygorem natychmiastowej wykonalności. 11 kwietnia 2022 r. Unibep SA złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. W toku postępowania medacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. Strony wniosły o zawieszenie postępowania Sądowego. Sprawa ma trafić do concyliacji przy Prokuraturii Generalnej.
2.	Miasto Katowice oraz Tramwaje Śląskie SA	13 041	PLN	23 grudnia 2022 r. Unibep SA złożył wspólnie z ZUE SA pozew tytułem zapłaty 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. Rozprawa w dniu 25 kwietnia 2024 r. odbyła się. Odbywają się przesłuchania świadków.
3.	Umicore Battery Materials Poland Sp. z o.o.	9 119	PLN	W dniu 5 listopada 2024 r. wysłano do Sądu Okręgowego we Wrocławiu pozew o zapłatę niezapłaconego wynagrodzenia. Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym wydany 30 grudnia 2024 r. Umicore złożył sprzeciw od nakazu zapłaty. Zarządzeniem Sądu z dnia 28 lutego 2025 r. wszystkie pozwy złożone przez Unibep SA przeciwko Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. zostały połączone do wspólnego rozpoznania. Rozprawa została wyznaczona na 30 lipca 2025 r. Sprawa została również skierowana do mediacji.
4.	Tauron Ciepło Sp. z o. o. o	7 791	PLN	W pozwie z kwietnia 2024 r. Unibep SA w pozwie dochodzi podwyższenia wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy dotyczącej dostosowania źródeł ciepła w Energetyce Cieszyńskiej. Strony zawarły ugodę pozasądową, sprawa zakończona.

5.	STO Sp. z o.o.	6 789	PLN	Unibep SA wniósł pozew w grudniu 2023 r. w związku za wadliwością towarów dostarczonych przez STO sp. z o.o. w ramach inwestycji Royal Park w Warszawie i szkodę poniesioną przez Unibep S.A. z tego tytułu. STO Sp. z o.o. nie złożyło odpowiedzi na pozew w ustawowym terminie. Sprawa została skierowana do mediacji. Strony zawarły ugodę, została zrealizowana a sprawa zakończona.
6.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich	5731	PLN	22 grudnia 2021 r. Unibep SA złożył pozew o zapłatę wynagrodzenia za roboty dodatkowe w związku z realizacją drogi DW 682 Łąpy Markowszczyzna. W toku postępowania odbyły się rozprawy na których przesłuchani zostali świadkowie. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
7.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich	4 453	PLN	27 kwietnia 2020 r. Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. zo.o. złożyło wspólny pozew 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. Strony podjęły mediacje, które nie doprowadziły do zawarcia ugody. Sprawa wróciła do sądu. Na rozprawie sąd przesłuchał biegłego, który podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii. Pozwany wnosil o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego, Sąd wniosek ten oddalił. W dniu 13 marca 2024 r. odbyła się rozprawa na której Sąd zobowiązał Strony do zajęcia stanowisk, ewentualnej modyfikacji powództwa. 28 marca 2024 r. Unibep SA złożył pismo procesowe modyfikujące powództwo w stosunku do wyliczeń biegłego. W dniu 16 października 2024 r Sąd wydał wyrok zasądzający na rzecz konsorcjum kwotę 2 919 tys. zł wraz z odsetkami ustawowymi, sprawa zakończona.
8.	1 Fama Development Sp. z.o.o. Sp. K.	4 416	PLN	Unibep w pozwie z lipca 2024 r. dochodzi należnego wynagrodzenia za prace wykonywane na inwestycji dotyczącej budowy Zespołu budynków wielorodzinnych przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu. W dniu 27 września 2024 r. został wydany nakaz zapłaty, w treści którego została zasądzona żądana kwota. Zostało wydane przez Sąd postanowienie o zawieszenie postępowania z uwagi na braki w organie reprezentującym pozwanego. W dniu 29 stycznia 2025 r. zostało złożone zażalenie na postanowienie o zawieszeniu postępowania.
9.	Aureus Residenzbau GmbH	218	EUR	Inwestor Aureus Residenzbau GmbH, zatrzymał część zapłaty wynagrodzenia Unibep SA za realizację kontraktu Krefeld. 27 sierpnia 2020 r. odbyła się rozprawa, na której Sąd zasądził dla Unibep SA kwotę 218 tys. EUR plus odsetki. Inwestor wniósł apelację, 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.
10.	Województwo Podlaskie - Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich	3 338	PLN	21 stycznia 2022 r. Unibep SA złożył pozew o zapłatę należnego wynagrodzenia w związku z realizacją drogi DW 682 Łąpy 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 r. sprawa została połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą złożoną z powództwa Budrex Sp. z o.o. z dnia 16 sierpnia 2022 r. o zapłatę 547 tys. zł. Twa udzielania odpowiedzi przez świadków.
11.	Sylwester Ołdak - członek Zarządu Atelier Żoliborz Sp. z o.o.	3 132	PLN	Z uwagi na bezskuteczność egzekucji sądowej prowadzonej wobec spółki Atelier Żoliborz Sp. z o.o., Unibep SA 25 lipca 2022 r. złożył pozew przeciwko członkowi zarządu wyżej wymienionej spółki – Sylwestrowi Andrzejowi Ołdakowi, na podstawie art. 299 Kodeksu Spółek Handlowych. Przedmiotowe powództwo dotyczy zapłaty należności głównej wobec Atelier Żoliborz sp. z o.o. W kwietniu 2024 Unibep SA otrzymał dobrowolną spłatę w wysokości 1 mln. zł. W dniu 11 marca 2025 r. został złożony wniosek o podjęcie zawieszonego postępowania egzekucyjnego. Trwa oczekiwanie na wyznaczenie terminu licytacji nieruchomości.
12.	Umicore Battery Materials Poland Sp. z o.o.	3 022	PLN	W dniu 5 listopada 2024 r. wysłano do Sądu Okręgowo we Wrocławiu pozwy o zapłatę w trybie nakazowym należnego wynagrodzenia. Sąd odmówił wydania nakazu w postępowaniu nakazowym. Umicore złożył sprzeciw od nakazu zapłaty. Zarządzeniem Sądu z dnia 28.02.2025 r. wszystkie pozwy złożone przez Unibep SA przeciwko Umicore Battery Materials Poland Sp.z o.o. zostały połączone do wspólnego rozpoznania.

				Rozprawa została wyznaczona na 30 lipca 2025 r. Sprawa została również skierowana do mediacji.
13.	Polaqua Sp. z o.o.	2 589	PLN	6 listopada 2019 r. dawniej Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew o zapłatę kwoty 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 r. 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. Instytut przekazał opinię uzupełniającą strony wniosły zastrzeżenia do opinii, oraz wniosły o powołanie nowego biegłego.
14	Spółdzielnia Mieszkaniowa ŚWIT	2 568	PLN	Dnia 5 lutego 2025 r. złożono w Sądzie Okręgowym w Białymstoku pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „ŚWIT” w Łku, domagając się zasądzenia kwoty 1 646 539,82 zł wraz z odsetkami oraz ustalenia nieistnienia wierzytelności o zapłatę kary umownej za opóźnienie w wykonaniu umowy. Pozew obejmuje również dwa żądania związane z notami obciążeniowymi wystawionymi przez Spółdzielnię, w tym zapłatę 197 584,77 zł oraz 724 477,81 zł za uchybienia w terminach wykonania umowy.
15.	PKP Polskie Linie Kolejowe SA	2 209	PLN	30 grudnia 2022 r. spółka Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew dotyczący zwiększonych kosztów ogólnych w związku z przedłużeniem realizacji inwestycji Łochów - Topór. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Sąd skierował strony do mediacji. Strony zawarły ugodę, która została wykonana, a sprawa zakończona.
16.	Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa	2 179	PLN	W dniu 7 września 2021 r. Unibep SA wniósł pozew o zwrot przez Pozwanego kwoty wypłaconej z gwarancji bankowej mającej zabezpieczyć należyte wykonanie umowy w okresie rękojmi na inwestycji Niedzielskiego Etap II. We wrześniu 2024 r. została zawarta ugoda, na podstawie której Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa zwróci Unibep SA kwotę 940 tys. zł., sprawa zakończona.
17.	Gmina Łapy	2 134	PLN	Unibep SA 12 lipca 2018 r. złożył pozew przeciwko Gminie Łapy w związku z realizacją inwestycji uzbrojenie terenów inwestycyjnych w Łapach. 8 października 2021 r. 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 skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego. 6 listopada 2023 r. Unibep SA złożył odpowiedź na skargę. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej Inwestora, sprawa zakończona.
18.	Prymat Sp. z o.o.	2 070	PLN	W lutym 2023 r. został złożony pozew w związku z nieopłaceniem przez Inwestora wynagrodzenia za roboty budowlane. Roszczenie dotyczy kontraktu Prymat Jastrzębie. W toku postępowanie odbyły się rozprawy na których byli przesłuchiwanie świadkowie. Sąd dopuścił dowód w opinii biegłego sądowego. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
19.	Spółdzielni Mieszkaniowej "Na Skraju"	1 573	PLN	W dniu 25 października 2022 r. UNIBEP SA wniósł pozew o zwrot niezwróconych części kaucji gwarancyjnych zatrzymanych w związku z realizacją umów o generalne wykonawstwo inwestycji "Cynamonowy Dom". W sierpniu 2024 odbyła się rozprawa na której strony zajęły stanowiska. Kolejna rozprawa odbyła się w listopadzie 2024 r. na której przesłuchiwanie byli świadkowie.
20.	Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Bielsku Podlaskim	1 509	PLN	Unibep SA we wrześniu 2023 r. wniósł pozew o zapłatę w związku z wymianą instalacji na zlecenie inwestora. Przedsiębiorstwo Komunalne odpowiedziało na pozew, a Unibep ustosunkował się do jego stanowiska. Sąd I instancji wydał wyrok oddalający powództwo. Unibep SA złożył apelację w sprawie.
21.	Powiat Ostrołęcki, PZD Ostrołęka	1 340	PLN	Spółka Unibep SA złożyła 14 września 2022 r. pozew, który dotyczy waloryzacji wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji drogi powiatowej Nr 2544W Baranowo – Wyszel – Chojniki. 24 października 2022 r. wpłynęła odpowiedź na pozew. Sąd skierował strony do mediacji. Mediacja nie doprowadziła do zawarcia ugody. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
22.	Województwo Podlaskie - Podlaski Zarząd	1 318	PLN	W lipcu 2020 r. spółka Unibep SA złożyła pozew o zapłatę za wykonane roboty dodatkowe z branży elektrycznej w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. W toku postępowania Sąd przesłuchał

	Dróg Wojewódzkich			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. Instytut sporządził opinię, która potwierdza zasadność roszczeń Wykonawcy w całości. Strony złożyły uwagi do opinii.
23.	ALUSS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	898	PLN	W dniu 29 grudnia 2023 r. został złożony pozew tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów zastępczego usunięcia wad na budowie Carpathia. W dniu 18 listopada 2024 r. został wydany wyrok zaoczny, który uwzględnił roszczenie Unibep SA. Tytuł wykonawczy został uzyskany oraz została wszczęta postępowanie egzekucyjne.
24.	SGB Posadzki Przemysłowe Sp. z o. o.	897	PLN	W dniu 21 listopada 2021 r. wniesiony został pozew z tytułu zwrotu przez pozwanego kosztów zastępczego usunięcia wad 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 wydał wyrok, w którym uwzględnił roszczenie Unibep SA w całości. Pozwany złożył apelację w sprawie. W dniu 4 marca 2025 r. został wydany wyrok przez Apelacyjny w Białymstoku, który oddalił apelację w całości. Sprawa prawomocnie zakończona.
25.	Wromac Sp. z o.o.	711	PLN	W grudnia 2023 r. Unibep SA wniósł pozew dotyczący zapłaty za zastępcze usunięcia wad stwierdzonych w związku z realizacją budowy budynku biurowego Carpathia. W toku postępowanie odbyło się posiedzenie medacyjne, Stronom nie udało się dojść do porozumienia. W listopadzie odbyła się rozprawa na której przesłuchiwani byli świadkowie. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
26.	Wiener Towarzystwo Ubezpieczeń SA Vienna Insurance Group	711	PLN	Unibep SA wniósł w grudniu 2023 r. w związku ze szkodą poniesioną na inwestycji Miasteczko NovaSfera na skutek pożaru. Pozwany złożył odpowiedź na pozew. Unibep SA złożył replikę na odpowiedź na pozew. Trwa etap przesłuchiwania świadków.
27.	Polaqua Sp. z o.o.	560	PLN	Dnia 30 grudnia 2021 r. Budrex Sp. z o. o. złożył pozew obejmujący roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu wykonanych robót umownych i dodatkowych 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. Trwa etap przesłuchania świadków.
28.	Norma Bud SA	554	PLN	W dniu 31 lipca 2024 r. Unibep SA złożył pozew o zwrot kosztów zastępczego usunięcia wad na inwestycji "Słodowiec City". Pozwany wniósł odpowiedź na pozew, w której zażądał oddalenia powództwa w całości. Unibep SA złożył replikę na odpowiedź na pozew. Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 22 października 2024 r. Zostało wydane postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego sądowego. Trwa oczekiwanie na sporządzenie opinii.
29.	Województwo Podlaskie - Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich	547	PLN	W dniu 16 sierpnia 2022 r. złożony został pozew obejmujący roszczenie o zwiększone koszty poniesione przez Budrex w związku z przedłużoną realizacją inwestycji. Wcześniej, tj. dnia 21 czerwca 2022 r. wysłano wezwanie do zapłaty. PZDW w odpowiedzi z dnia 8 lipca 2022 r. zaprzecza istnieniu roszczenia. Zarządzeniem z dnia 9 listopada 2022 r. Sprawa połączona ze sprawą z dnia 21 stycznia 2022 r. o zapłatę należnego wynagrodzenia w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna.
30.	DILBUD Sp. z o.o.	538	PLN	W dniu grudnia 2024 r. został złożony pozew o zapłatę kosztów związanych z zastępczym usuwaniem wad stwierdzonych w przedmiocie umowy w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi. W dniu 20 grudnia 2024 r. Sąd wysłał pozew do pozwanego.
31.	Miasto Ostrołęka	499	PLN	W lipcu 2022 r. Unibep SA złożył pozew w związku ze zwiększonymi kosztami robót na inwestycji Przebudowa ul. Goworowskiej w Ostrołęce. W 2023 r. w toku postępowania odbyły się trzy rozprawy na których przesłuchano część świadków w sprawie. Na rozprawie 8 lutego 2024 r. przesłuchano wszystkich świadków w sprawie oraz Sąd nakazał stronom wpłacenie zaliczek na koszty opinii biegłego. Biegły wydał opinię, do której Unibep wniósł zarzuty oczekujemy na dalsze działania ze strony sądu. Na rozprawie w dniu 13 lutego 2025 r. przesłuchano biegłego, złożono też do Sądu opinię prywatną sporządzoną na zlecenie Unibep. Sprawa odroczonea bez terminu.

32.	Miasto Ostrołęka	425	PLN	Pozew złożony 31 grudnia 2024 r. tytułem poniesionych kosztów ogólnych w dłuższym niż pierwotnie zakładano terminie, tj. w okresie wydłużenia trwania kontraktu między 20 grudnia 2021 r. a 30 czerwca 2022 r. obejmujących nieprzewidziane w ofercie koszty związane z utrzymaniem w w/w okresie kadry kierowniczej oraz utrzymywaniem czasowej organizacji ruchu, w tym środków transportowych, kadry i pracowników fizycznych, zapewnienie (przedłużenia) gwarancji należytego wykonania umowy na czas przedłużonego okresu wykonywania umowy oraz ubezpieczeń (budowy od wszelkich ryzyk i pracowników w zakresie NNW) na czas przedłużonego okresu wykonywania umowy. W dniu 26 lutego 2025 r. złożono do Sądu pismo z opinią prywatną sporządzoną na zlecenie Unibep. Inwestor w dniu 19 lutego 2025 r. złożył odpowiedź na pozew, jednak z brakami formalnymi. Sąd zwrócił w dniu 20 marca 2025 r. pismo Inwestorowi. W przypadku braku poprawienia dokumentów Sąd będzie mógł wydać wyrok zaoczny.
33.	Architekci Dawidczyk & Partnerzy Sp. z o.o.	288	PLN	W dniu 26 czerwca 2024 r. został złożony pozew o zapłatę z tytułu naprawienia szkody, jaką Unibep SA poniósł w związku z wadami dokumentacji projektowej na inwestycji BOLERO. Pozwany złożył odpowiedź na pozew, w której zażądał oddalenia powództwa w całości. Unibep SA złożył replikę na odpowiedź na pozew. Pierwszy termin rozprawy został przeprowadzony w dniu 16 października, a kolejny został wyznaczony na dzień 5 listopada 2024 r. Zostało wydane postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego sądowego. Trwa oczekiwanie na sporządzenie opinii.
34.	PHUS ADIMEX Adam Kojtych	282	PLN	W dniu 18 grudnia 2024 r. został złożony pozew o zapłatę kosztów związanych z zastępczym usuwaniem wad stwierdzonych w przedmiocie umowy w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi. Pozwany złożył odpowiedź na pozew. W dniu 11 marca 2025 r. Sąd wydał postanowienia o skierowaniu sprawy do mediacji.
35.	Inject Group Sp. z o.o. Sp.k.	239	PLN	W dniu 18 grudnia 2024 r. został złożony pozew o zapłatę kosztów związanych z zastępczym usuwaniem wad stwierdzonych w przedmiocie umowy w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi. W dniu 17 marca 2025 r. Sąd wydał wyrok zaoczny uwzględniający w całości roszczenia Unibep oraz nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności. Został złożony wniosek o nadanie klauzuli wykonalności.
36.	Zakład Remontowo - Budowlany Efekt Jaworski Daniel	208	PLN	W dniu 23 grudnia 2024 r. został złożony pozew o zapłatę poniesionych kosztów w związku z zastępczym usuwaniem wad stwierdzonych w przedmiocie umowy w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi.
37.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia SA	173	PLN	Unibep SA 26 czerwca 2020 r. złożył pozew przeciwko ubezpieczycielowi w związku z kradzieżą na budowie Obrzeżna. Na rozprawie 22 kwietnia 2024 r. Sąd pominął wniosek Unibep SA o przeprowadzenie opinii kolejnego biegłego. Unibep SA złożył zastrzeżenia do protokołu, czekamy na dalsze działania ze strony Sądu. W dniu 31 lipca 2024 r. zapadł wyrok oddalający powództwo w całości. Wyrok jest prawomocny.
38.	CONCEPT FLOOR Sp. z o. o.	165	PLN	W dniu 31 grudnia 2024 r. został złożony pozew o zapłatę kosztów związanych z zastępczym usuwaniem wad stwierdzonych w przedmiocie umowy w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi.
39.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowo - Handlowe Kombinat Budowlany Sp. z o. o.	158	PLN	10 stycznia 2024 r. Unibep SA złożył pozew z tytułu wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane przez spółkę Budrex Sp. z o. o. Pozwany złożył odpowiedź na pozew. Sąd skierował strony do mediacji. Mediacje zakończyły brakiem zawarcia ugody, sprawa wróci do Sądu.
40.	Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad - Oddział Białystok	157	PLN	25 sierpnia 2022 r. konsorcjum Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. w Łomży złożyły pozew 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 r., kwestionując istnienie roszczenia. W dniu 26 lutego 2025 r. wysłuchano prezesa Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. W marcu 2025 r. opublikowany został wyrok w którym Sąd oddalił powództwo w całości, złożono wniosek o uzasadnienie w dniu 7 marca 2025r. Oczekiwanie na uzasadnienie wyroku.
41.	Łukasz Góra BWD Komplex	130	PLN	Unibep SA w dniu 29 grudnia 2023 r. złożył pozew o zapłatę poniesionych kosztów dotyczących zastępczego usunięcia wad i usterek w związku z

				budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych na Woli w Warszawie. Strony zawarły ugodę pozasądową. Sprawa zakończona.
42.	Umicore Battery Materials Poland Sp. z o. o.	117	PLN	W dniu 5 listopada 2024 r. wysłano do Sądu Okręgowego we Wrocławiu pozwy o zapłatę w trybie nakazowym odsetek w związku z nieuregulowaniem wymagalny należności. Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym wydany 30 grudnia 2024 r. Umicore złożył sprzeciw od nakazu zapłaty. Zarządzeniem Sądu z dnia 28 lutego 2025 r. wszystkie pozwy złożone przez Unibep SA przeciwko Umicore Battery Materials Poland Sp. z o. o. zostały połączone do wspólnego rozpoznania. Rozprawa została wyznaczona na 30 lipca 2025 r. Sprawa została również skierowana do mediacji.
43.	Inject Group Sp. z o. o. Sp. k.	113	PLN	W dniu 20 grudnia 2024 r. został złożony do Wschodniego Sądu Arbitrażowego pozew o zapłatę kosztów związanych z zastępczym usuwaniem wad stwierdzonych w przedmiocie umowy w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi. W dniu 26 marca 2025 r. odbyło się posiedzenie Sądu, na którym została zasądzona kwota dochodzona w niniejszym postępowaniu.
44.	Michbud Michał Kalinowski	107	PLN	W dniu 18 grudnia 2024 r. został złożony pozew o zapłatę kosztów związanych z zastępczym usuwaniem wad stwierdzonych w przedmiocie umowy w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi. Pozwany złożył odpowiedź na pozew.

Oprócz opisanych spraw Spółka wszczęła postępowania sądowe na kwotę 860 tys. zł.

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

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Trakcja PRKiL SA	8 192	PLN	We wrześniu 2022 r. spółka Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew w którym dochodzi od zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót pozwanego w ramach kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. Na rozprawie 25 marca 2024 r. Sąd przesłuchał część świadków. W dniach 20 i 24 maja 2024 r. odbyły się rozprawy bez udziału świadków. Na rozprawie 11 grudnia 2024 r. było przesłuchanie kolejnych świadków. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.

6.35.2. GWARANCJE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
OTRZYMANE GWARANCJE	59 186 324,68	56 279 588,07
Od pozostałych jednostek	59 186 324,68	56 279 588,07
UDZIELONE GWARANCJE	844 220 749,87	798 862 147,98
Na rzecz jednostek powiązanych	12 143 502,33	18 210 555,33
Na rzecz pozostałych jednostek	832 077 247,54	780 651 592,65

W 2024 r. udzielono gwarancji na kwotę 216 219 691,35 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 22 824 132,34 zł.

6.36. WPŁYW INWAZJI ROSJI NA UKRAINĘ NA DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP SA I GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Aktualna pozostaje sytuacja opisana we wcześniejszych raportach okresowych oraz raporcie rocznym 2023. 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. W zależności od rozwoju sytuacji w Ukrainie, wojna może mieć wpływ na zaburzenie w łańcuchach dostaw i tym samym wpływać na wzrost cen surowców, odpływ pracowników z rynku polskiego i tym samy wpływ na harmonogramy realizacji i ceny usług podwykonawców.

Wojna na wschodzie wpływa na decyzje państw odnośnie wydatków na zbrojenia, w tym rozbudowę infrastruktury. Spółka monitoruje zamierzenia inwestycyjne w wojskowości i aktywizuje swoje działania pod kątem pozyskiwania zleceń budowlanych zleczanych przez administrację wojskową naszego kraju.

Unibep SA podtrzymuje zamiar uczestniczenia w projekcie odbudowy Ukrainy w okresie po zakończeniu wojny. Spółka aktualnie prowadzi jeden kontrakt na terenie Ukrainy. 11 marca 2024 roku zawarła warunkową umowę zaakceptowaną ostatecznie przez Ministerstwo Finansów RP 21 maja 2024 roku na realizację przejścia granicznego Medyka-Szezinie na granicy ukraińsko-polskiej (ukraińska część przejścia granicznego).

Spółka monitoruje rozwój konfliktu i możliwy wpływ na realizację naszych zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym ukraińskim. Aktualnie brak czynników spowodowanych wojną, które wpływałyby negatywnie na realizację naszych zobowiązań kontraktowych wobec zamawiających.

6.37. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne umowy finansowe

- 08 stycznia 2025 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 2025 roku.
- 17 stycznia 2025 roku Unibep S.A. przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę linię gwarancyjną w wysokości 123 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 28 lutego 2025 roku
- 31 stycznia 2025 roku Unibep SA oraz Unihouse S.A. przedłużyły z Bank Polska Kasa Opieki SA umowę o wielocelowy limit kredytowy w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2026 roku
- 31 stycznia 2025 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 2026 roku.
- 10 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę o gwarancje ubezpieczeniowe w wysokości 60 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 czerwca 2025 roku.
- 14 lutego 2025 roku Unibep SA aneksował umowę trójstronną z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych sp. z o.o. na udzielanie poręczeń z tytułu zawieranych gwarancji do kwoty 60 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 25 listopada 2025 roku.
- 26 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę na kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 30 mln zł do dnia 02 czerwca 2025 roku

- 26 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę na linię gwarancyjną w kwocie 80 mln zł do dnia 30 maja 2025 roku
- 27 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln zł do dnia 31 marca 2025 roku
- 30 marca 2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln. zł do dnia 30 kwietnia 2025 roku
- Umowa pożyczki nr 1/UDV/2025 zawarta w dniu 6 marca 2025 roku w Bielsku Podlaskim pomiędzy Unibep SA a Unidevelopment SA w kwocie 20 ml zł z terminem spłaty 30 września 2025 roku. Pożyczka ma charakter odnawialny, a jej wysokość oznacza maksymalny limit zadłużenia z tytułu udostępnionych środków. Na dzień publikacji kwota uruchomiona wynosiła 7,5 mln zł.
- Unihouse S.A. spłacił Spółce Unibep SA krótkoterminową pożyczkę na kwotę 4,7 mln zł wraz z odsetkami dnia 31 marca 2025 roku
- 07 kwietnia 2025 roku Unibep SA zawarł umowę Limitu Gwarancyjnego z firmą Accelerant Insurance Europe SA w wysokości 21.000.000 PLN z okresem ważności od dnia 26 marca 2025 r. do dnia 25 marca 2026 roku

Zawarcie istotnych umów

- **Wybór dwóch ofert Unibep SA w postępowaniach przetargowych na realizację robót budowlanych w ramach rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 651 w województwie warmińsko – mazurskim**

7 stycznia 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie zawiadomienia o wyborze jako najkorzystniejszej: i) oferty złożonej przez Emitenta [Oferta 1] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Wykonanie robót budowlanych dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Gołdap – Dubienniki”, a także ii) oferty złożonej przez Emitenta [Oferta 2] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Wykonanie robót budowlanych dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Dubienniki – granica województwa”.

Cena Oferty 1 złożonej przez Spółkę wynosi ok. 148,2 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 120,5 mln zł netto. Cena Oferty 2 złożonej przez Spółkę wynosi ok. 157,0 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 127,7 mln zł netto. (RB 1/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy Al. Jana Pawła II 34 w Warszawie**

20 stycznia 2025 roku Zarząd Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy Al. Jana Pawła II 34 w Warszawie. Zamawiającym jest PHN JP1134 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 28,4 mln zł netto. (RB 3/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację kontraktu dla wojska**

11 marca 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zadania inwestycyjnego nr 91707, pn.: "Koszarowce + Stołówka (3 budynki koszarowe [zakwaterowanie 1200 osób] +1 budynek stołówki [pojemność do 1428 osób] - Etap I" na terenie Garnizonu Powidz w kompleksie wojskowym Powidz w województwie wielkopolskim.

Zamawiającym jest Agencja Mienia Wojskowego z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 235,4 mln zł netto. (RB 12/2025)

- **Wybór oferty Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Zaprojektowanie i wybudowanie hali utrzymaniowo - naprawczej pojazdów kolejowych w Sochaczewie" w województwie mazowieckim**

17 marca 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od "Koleje Mazowieckie - KM" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum w składzie: Unibep SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum], Przedsiębiorstwo EL-IN Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach [Partner Konsorcjum] oraz DB PROJEKT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Zaprojektowanie

i wybudowanie hali utrzymaniowo - naprawczej pojazdów kolejowych w Sochaczewie". Cena oferty złożonej przez Konsorcjum wynosi ok. 289,6 mln zł netto, z czego udział Emitenta wynosi ok. 166,6 mln zł netto. (RB 15/2025)

6.38. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Pracownicy umysłowi	974	885
Pracownicy fizyczni	239	250
Razem	1213	1135

6.39. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMÓW Z FIRMĄ AUDYTORSKĄ

Rada Nadzorcza Unibep SA 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 przeglądów i badania sprawozdań finansowych na lata 2022-2024.

Zawarta w dniu 28 lipca 2022 roku umowa na przegląd i badanie sprawozdań jednostkowego i skonsolidowanego określa aneksowane coroczne wynagrodzenie w wysokości 466,7 tys. zł rocznie plus koszty dodatkowe.

Zawarta w dniu 25 listopada 2024 roku umowa w zakresie przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku określa wynagrodzenie w wysokości 225 tys. zł plus koszty dodatkowe.

Firma audytorska Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna dodatkowo świadczyła w 2024 i 2023 roku na rzecz Jednostki Dominującej usługę oceny sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej za 2023 i 2022 rok na wartość odpowiednio 19,4 tys. zł i 18,4 tys. zł.

Firma audytorska nie świadczyła w 2024 oraz 2023 roku innych usług na rzecz Spółki.

7. INFORMACJE O POLITYCE DYWIDENDY ORAZ O DYWIDENDZIE WYPŁACONEJ

W 2024 roku nie wypłacano dywidendy za 2023 rok. W dniu 21 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA podjęło decyzję w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2022 zgodnie z wnioskiem Zarządu i opinią Rady Nadzorczej. ZWZA zdecydowało o przeznaczeniu części zysku netto Spółki za 2022 rok w kwocie 7 078 tys. zł, tj. 0,22 zł na każdą akcję (po wyłączeniu 2,9 mln akcji własnych posiadanych przez Spółkę) na dywidendę dla akcjonariuszy. Jako dzień dywidendy ustalono dzień 24 lipca 2023 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy dzień 21 sierpnia 2023 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z decyzją akcjonariuszy.

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli na jedną akcję	-	0,22

8. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2023 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Unibep SA w dniu 25 czerwca 2024 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 14 kwietnia 2025 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Andrzej Piotr Sterczyński

Wiceprezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbiecki

Wiceprezes Zarządu

Adam Poliński

Członek Zarządu

Zbigniew Tadeusz Gościcki

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Krystyna Kobylińska



Unibep SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
Tel.: +48 85 7310 80 00, fax: +48 85 730 68 68
e-mail: biuro@unibep.pl, www.unibep.pl