

2024



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2024

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI
FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 14 KWIETNIA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	7
ZYSK NA AKCJĘ.....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
1. Informacje ogólne.....	11
1.1. Informacje o grupie i jej działalności.....	11
1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego	12
1.4. Zmiany standardów lub interpretacji.....	13
2. Informacje o Grupie Kapitałowej	16
3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji	24
3.1. Zasady rachunkowości	24
Środki trwałe	24
Wartości niematerialne.....	25
Nieruchomości inwestycyjne	26
Leasing	28
Zapasy.....	29
Koszty finansowania zewnętrznego	30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	30
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności	31
Aktywa i zobowiązania kontraktowe	31
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32
Zobowiązania i należności warunkowe.....	32
Transakcje i salda w walucie obcej	32
Kapitały własne.....	33
Kredyty, pożyczki, pozostałe zobowiązania finansowe	34
Rezerwy.....	34
Świadczenia pracownicze.....	36
Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)	37
Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności	38
Przychody z umów z klientami	39
Koszty operacyjne	41
Pozostałe przychody, koszty operacyjne	42
Przychody i koszty finansowe oraz oczekiwane straty kredytowe	42
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	43
Instrumenty finansowe	43
Zobowiązania finansowe	46
Rachunkowość zabezpieczeń	47
Subiektywne oceny zarządu oraz niepewność	48
3.2. Zasady konsolidacji	50
3.3. Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych.....	51
3.4. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	52
3.4.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR.....	52
3.4.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w przeliczeniu na EUR	52
3.4.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR	53
4. Zarządzanie ryzykiem finansowym	54
5. Instrumenty finansowe	62

6.	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	66
6.1.	Środki trwałe	66
6.2.	Wartości niematerialne	71
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne	75
6.4.	Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności.....	77
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	77
6.6.	Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	80
6.7.	Zapasy	81
6.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	82
6.9.	Pożyczki udzielone	82
6.10.	Kapitały	83
6.11.	Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych	85
6.12.	Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	86
6.13.	Leasing	90
6.14.	Rezerwy.....	90
6.15.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	94
6.16.	Bieżący i odroczony podatek dochodowy.....	97
6.17.	Aktywa i zobowiązania kontraktowe	101
6.18.	Kaucje z tytułu umów z klientami	102
6.19.	Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	103
6.20.	Przychody z umów z klientami.....	106
6.21.	Koszty według rodzajów	107
6.22.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	108
6.23.	Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe	108
6.24.	Zysk (strata) na jedną akcję.....	109
6.25.	Działalność zaniechana	109
6.26.	Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	110
6.27.	Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	111
6.28.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	112
6.29.	Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej	112
6.30.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	113
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	115
6.32.	Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych.....	116
6.33.	Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę oraz spółki Grupy Kapitałowej	117
6.34.	Umowy zawarte między Jednostką Dominującą UNIBEP SA a osobami zarządzającymi...	117
6.35.	Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	119
6.35.1.	Aktywa i zobowiązania warunkowe	119
6.35.2.	Gwarancje.....	129
6.36.	Wpływ sytuacji wojennej na działalność GRUPY UNIBEP	129
6.37.	Zdarzenia po dniu bilansowym	130
6.38.	Struktura zatrudnienia	133
6.39.	Informacje dotyczące umów z firmami audytorskimi	133
7.	Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej	135
8.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	136

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	6.1	152 577 667,30	146 814 996,53
Wartości niematerialne	6.2	22 340 934,77	24 631 063,22
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	161 996 158,30	63 784 310,93
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.5	26 598 814,97	12 467 627,64
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	11 508 466,32	6 885 289,18
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	4 807,09	4 098 447,61
Inne długoterminowe aktywa finansowe		3 874 092,01	3 751 818,46
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	95 195 104,00	88 381 078,00
Aktywa trwałe długoterminowe razem		474 096 044,76	350 814 631,57
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	6.7	406 458 699,42	457 932 180,10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.5	402 920 065,60	378 929 269,58
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	9 955 055,57	14 109 242,28
Aktywa kontraktowe	6.17	301 238 400,20	186 762 071,49
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		6 967 963,94	5 688 437,68
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	5 434 377,88	5 912 703,60
Pożyczki udzielone	6.9	105 401 475,43	96 108 774,17
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		511 134,54	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	262 503 600,57	311 059 614,93
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 501 390 773,15	1 456 502 293,83
Aktywa obrotowe krótkoterminowe razem		1 501 390 773,15	1 456 502 293,83
AKTYWA RAZEM		1 975 486 817,91	1 807 316 925,40

	Nota	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.10	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	6.10	9 026 585,86	10 269 281,60
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	101 907 766,73	57 325 084,29
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		180 245 177,01	136 905 190,31
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		139 020 143,61	76 221 072,21
Kapitał własny ogółem		319 265 320,62	213 126 262,52
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.15	2 107 073,38	8 147 808,70
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	208 220 766,57	214 744 634,58
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	43 115 851,74	40 180 669,55
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	885 212,66	-
Rezerwy długoterminowe	6.14	78 739 387,33	85 819 458,29
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	59 532 000,17	54 479 614,37
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	26 411 399,00	6 906 238,00
Zobowiązania długoterminowe razem		419 011 690,85	410 278 423,49
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	410 172 041,92	416 708 917,00
Zobowiązania kontraktowe	6.17	250 761 955,29	359 148 964,02
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	85 499 280,38	68 309 692,66
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	121 248 302,57	43 071 159,31
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	22 646 934,34	29 662 286,48
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	163 281,59	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 844 010,09	2 341 842,66
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	341 874 000,26	264 669 377,26
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 237 209 806,44	1 183 912 239,39
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 237 209 806,44	1 183 912 239,39
Zobowiązania ogółem		1 656 221 497,29	1 594 190 662,88
PASYWA RAZEM		1 975 486 817,91	1 807 316 925,40

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	6.20	2 606 858 112,20	2 429 768 162,86
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		2 430 235 933,49	2 467 591 273,87
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		176 622 178,71	-37 823 111,01
Koszty sprzedaży	6.21	7 716 281,42	15 508 956,97
Koszty zarządu	6.21	101 196 021,24	71 314 932,22
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	122 365 012,96	11 108 138,61
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	21 427 587,25	24 270 488,59
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		168 647 301,76	-137 809 350,18
Przychody finansowe	6.23	14 835 657,82	20 032 192,69
Koszty finansowe	6.23	49 133 869,78	45 027 467,84
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	10 558 713,20	14 419 633,54
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	6.4	10 979 859,95	-63 421,18
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		134 770 236,55	-177 287 680,05
Podatek dochodowy	6.16	27 115 089,45	-20 801 958,57
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		107 655 147,10	-156 485 721,48
Zysk (strata) netto		107 655 147,10	-156 485 721,48
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		44 856 075,70	-165 895 405,70
udziałom niesprawującym kontroli		62 799 071,40	9 409 684,22

ZYSK NA AKCJĘ

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:		
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	1,37	-5,11
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	1,37	-5,11
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:		
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	1,37	-5,11
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	1,37	-5,11

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Zysk (strata) netto	107 655 147,10	-156 485 721,48
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-2 614 663,49	7 983 222,80
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-2 614 663,49	7 983 222,80
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-345 195,25	-1 232 864,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	479 243,00	-1 232 864,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-824 438,25	-
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-2 959 858,74	6 750 358,80
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-496 787,00	1 516 813,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-65 586,00	-234 244,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-2 397 485,74	5 467 789,80
Całkowite dochody ogółem	105 257 661,36	-151 017 931,68
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	42 458 589,96	-160 427 615,90
udziałom niesprawnym kontroli	62 799 071,40	9 409 684,22

SKONSOLIDOWANE 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 przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZEŃ 2024 r.	3 507 063,40	10 269 281,60	65 803 761,02	57 325 084,29	136 905 190,31	76 221 072,21	213 126 262,52
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-273 393,26	-273 393,26	-	-273 393,26
Program motywacyjny	-	1 154 790,00	-	-	1 154 790,00	-	1 154 790,00
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	44 856 075,70	44 856 075,70	62 799 071,40	107 655 147,10
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-2 397 485,74	-	-	-2 397 485,74	-	-2 397 485,74
Całkowite dochody	-	-2 397 485,74	-	44 856 075,70	42 458 589,96	62 799 071,40	105 257 661,36
Zmiany w kapitale własnym	-	-1 242 695,74	-	44 582 682,44	43 339 986,70	62 799 071,40	106 139 058,10
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2024 r.	3 507 063,40	9 026 585,86	65 803 761,02	101 907 766,73	180 245 177,01	139 020 143,61	319 265 320,62

ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZEŃ 2023 r.	3 507 063,40	4 443 991,80	63 893 761,02	230 298 029,47	302 142 845,69	81 811 387,99	383 954 233,68
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-7 077 539,48	-7 077 539,48	-15 000 000,00	-22 077 539,48
Program motywacyjny	-	357 500,00	1 910 000,00	-	2 267 500,00	-	2 267 500,00
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-165 895 405,70	-165 895 405,70	9 409 684,22	-156 485 721,48
Inne skumulowane całkowite dochody	-	5 467 789,80	-	-	5 467 789,80	-	5 467 789,80
Całkowite dochody	-	5 467 789,80	-	-165 895 405,70	-160 427 615,90	9 409 684,22	-151 017 931,68
Zmiany w kapitale własnym	-	5 825 289,80	1 910 000,00	-172 972 945,18	-165 237 655,38	-5 590 315,78	-170 827 971,16
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2023 r.	3 507 063,40	10 269 281,60	65 803 761,02	57 325 084,29	136 905 190,31	76 221 072,21	213 126 262,52

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	134 770 236,55	-177 287 680,05
Korekty razem:	-204 780 019,49	341 814 457,95
Amortyzacja	30 233 961,49	28 400 372,08
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	35 176,27	-831 784,47
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	24 710 794,21	21 425 895,35
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-122 933 447,93	-7 900 225,78
Zmiana stanu rezerw	81 583 654,99	40 404 258,69
Zmiana stanu zapasów	30 333 807,51	84 728 237,46
Zmiana stanu należności	-152 085 083,44	133 384 315,70
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-98 461 092,49	41 630 581,77
Inne korekty	1 802 209,90	572 807,15
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-70 009 782,94	164 526 777,90
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-12 733 605,42	-7 430 376,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-82 743 388,36	157 096 401,90
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-9 831 710,61	-6 553 353,66
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	19 141 829,84	1 515 647,28
Odsetki otrzymane	11 926 231,39	12 019 326,53
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	-	120 000,00
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-8 758 195,59	-8 553 023,25
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	8 679 102,14	5 298 603,57
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	21 157 257,17	3 847 200,47
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	162 249 240,83	367 953 513,49
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/program motywacyjny	-	1 975 000,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-91 798 353,43	-278 630 982,46
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-20 062 627,36	-19 500 457,36
Zapłacone odsetki	-36 761 013,69	-33 045 909,89
Wypłacone dywidendy	-273 393,26	-22 680 566,20
Inne wpływy(wypływy) środków pieniężnych	-331 043,82	-3 751 818,46
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	13 022 809,27	12 318 779,12
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-48 563 321,92	173 262 381,49
Różnice kursowe	7 307,56	-150 956,29
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-48 556 014,36	173 111 425,20
Środki pieniężne na początek okresu	311 059 614,93	137 948 189,73
Środki pieniężne na koniec okresu	262 503 600,57	311 059 614,93
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	69 770 959,02	100 189 345,76

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

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O GRUPIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku w skład Grupy Unibep, oprócz Jednostki Dominującej Unibep SA, wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment SA, UNEX Costruction Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unihouse SA, MP Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o., Nowa Idea Sp. z o.o. (d. Idea Sp. z o.o. Sp. k.), Unigo Sp. z o.o., Lykke Szcześliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Hevelia Szcześliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Szcześliwicka Sp. z o.o., Monday Development Sp. z o.o., Sokratesa Sp. z o.o., Bukowska 18 Sp. z o.o. (d. Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp. k.), URSA PARK Smart City Sp. z o.o., Sp. k. URSA Sky Smart City Sp. z o.o. Sp. k., Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. (d. Fama Development Sp. z o.o. Sp. k.), 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp. k., Coopera Idea Sp. z o.o. (d. Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k.), Asset Idea Sp. z o.o. (d. Asset Idea Sp. z o.o. Sp. k.), UNI1 Sp. z o.o. (d. UNI1 Idea Sp. z o.o. Sp. k.), UNI2 Sp. z o.o., UNI3 Sp. z o.o., UNI4 Sp. z o.o., UNI5 Sp. z o.o., UNI6 Sp. z o.o., UNI7 Sp. z o.o., UNI8 Sp. z o.o., UNI9 Sp. z o.o., UNI10 Sp. z o.o., UNI11 Sp. z o.o., UNI12 Sp. z o.o., UNI13 Sp. z o.o., UNI15 Sp. z o.o., UNI16 Sp. z o.o., UNI17 Sp. z o.o., UNI18 Sp. z o.o., UNI19 Sp. z o.o., UNI20 Sp. z o.o., UNI21 Sp. z o.o., UNI22 Sp. z o.o., UNI23 Sp. z o.o., Fama Management Sp. z o.o., Etap Fama Sp. z o.o.

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

Zmiany w składzie Grupy Unibep omówione są w pkt. 2.

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

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

Siedziba Spółki Unibep SA mieści się w Bielsku Podlaskim, przy ul. 3 Maja 19, Polska.

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

Państwo rejestracji: Polska.

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski, Polska.

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

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

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

1.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2024 Grupa 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. W 2024 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2024 roku.

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

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 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 Jednostki Dominującej i/lub całej Grupy Kapitałowej okazało się nieuzasadnione.

1.3. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

1.4. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 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.

Wpływ zmian do MSR 7 oraz MSSF 7 został wykazany w pkt. 6.15. Inne 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 skonsolidowanego 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.

- **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.

Grupa nadal szacuje wpływ w/w zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

2. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

W skład Grupy Unibep oprócz Jednostki Dominującej Unibep SA na dzień 31 grudnia 2024 roku wchodziły:

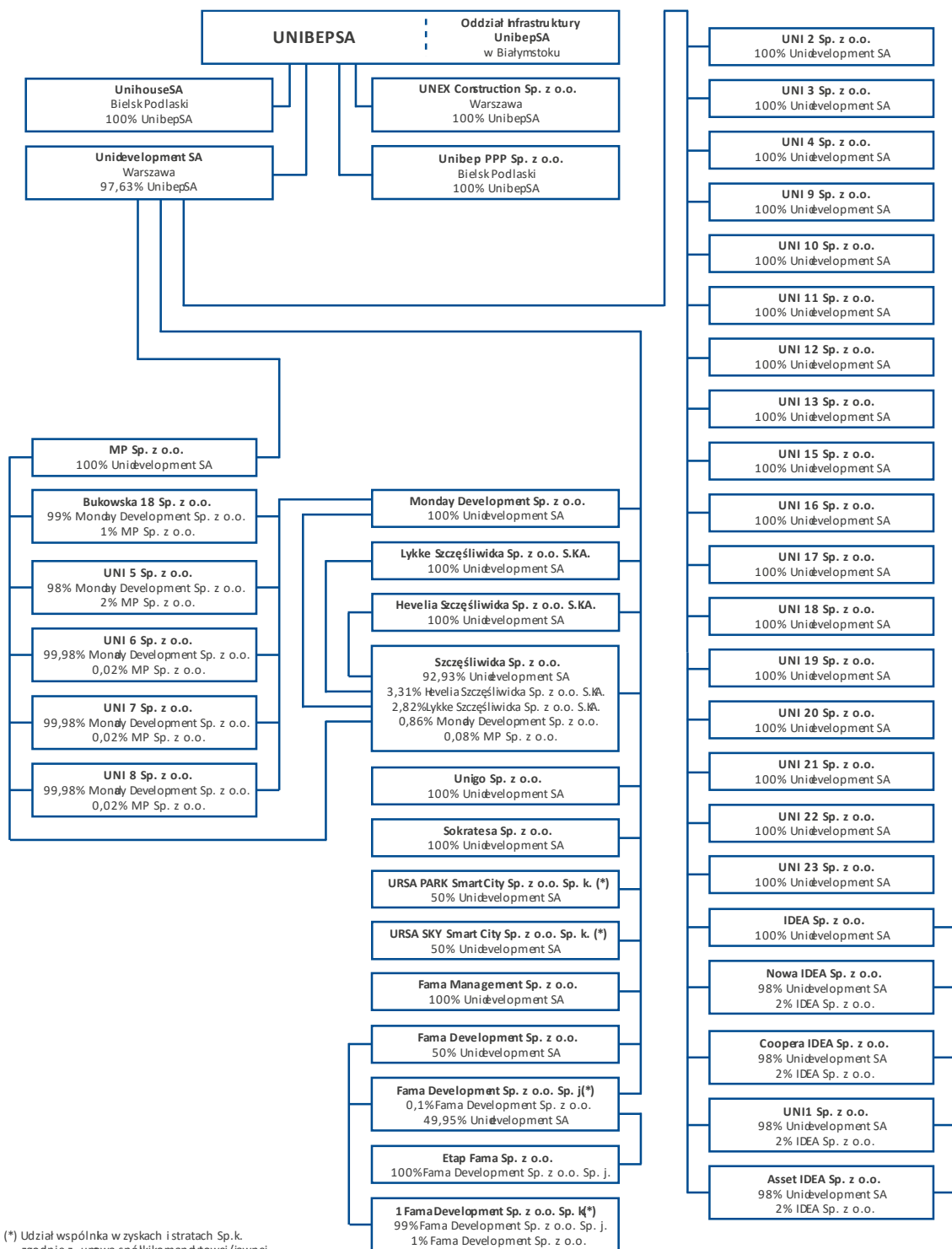
1. **Unidevelopment SA** z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 roku – zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008 roku w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30 kwietnia 2013 roku została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. W posiadaniu Unibep SA znajduje się 97,63% akcji tej Spółki. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. **UNEX Construction Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio VIZELA Investments Sp. z o.o.) 100% udziałów w tej Spółce Unibep SA objęła 4 lipca 2011 roku Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000381511, REGON 142872709, NIP 5272651352. Spółka konsolidowana metodą pełną.
3. **Unibep PPP Sp. z o.o.** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. 100% udziałów w tej Spółce Unibep SA objęła 12 grudnia 2017 roku. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000708771, REGON 368966772, NIP 5432185055. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. **Unihouse SA** z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Spółka została zarejestrowana w KRS z numerem 0000793054, NIP 5432187657, REGON 383776590. Jedynym właścicielem Unihouse SA jest Unibep SA. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. **Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia kontroli przez Unidevelopment SA to 18 grudnia 2015 roku. Unidevelopment SA posiada 100% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. **Nowa Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nastąpił 9 września 2011 roku. W 2012 roku Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział z zyskach do 48,99%. Dnia 18 grudnia 2015 roku Unidevelopment SA zwiększyła swój udział w zysku/stracie do 98%, 2% udziału ma Idea Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Nowa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908454, REGON: 142567076, NIP: 5213578406. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. **MP Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. **Unigo Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 30. Października 2012 roku pod numerem 0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. **Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. SKA** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 3 października 2013 roku pod numerem 0000479378, REGON 146903861, NIP 5213656425. W dniu 8 lipca 2022 roku została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza z UDM Sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
10. **Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. SKA** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 3 października 2013 roku. pod numerem 0000479375, REGON 146903855, NIP 5213656454. W dniu 8 października 2021 roku została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza z UDM Sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. **Szczęśliwicka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 3 marca 2014 roku pod numerem 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Obecnie udiały w spółce posiadają: Unidevelopment SA 92,93%, Hevelia Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. 3,31%, Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. 2,82%, Monday Development sp. z o.o. 0,86%, MP sp. z o.o. 0,08%. Spółka konsolidowana metodą pełną.

12. **Monday Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000848409, REGON 301054767, NIP 7811832838. Na dzień 31 grudnia 2022 roku jedynym udziałowcem Spółki jest Unidevelopment SA. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development Sp. z o.o. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.
13. **Sokratesa Sp. z o.o.** (dawniej: Kosmonautów Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 7 września 2016 roku pod numerem 0000635566, REGON 365338348, NIP 9721266394. Spółka konsolidowana metodą pełną.
14. **Bukowska 18 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie Spółki Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp. k. ze spółki komandytowej w spółkę z o.o. Dane Spółki przekształconej: Bukowska 18 Sp. z o.o. KRS: 0000908804, REGON: 367998178, NIP: 9721277340. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. **URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp. k.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia kontroli przez Unidevelopment SA to 2 marca 2022 roku. Spółka zarejestrowana w KRS w dniu 31 marca 2010 roku pod numerem: 0000352523, REGON 142370014, NIP 5252476443. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. **Fama Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. W dniu 22 lutego 2018 roku nastąpił zakup przez Unidevelopment SA 50 udziałów. Unidevelopment SA posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000699449, REGON 368514780, NIP 6692540559. W 2020 roku została zarejestrowana zmiana nazwy spółki z Wiepofama Development sp. z o.o. na Fama Development sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. **Fama Development Sp. z o.o. Sp. j.** z siedzibą w Poznaniu. Unidevelopment SA przystąpił do Spółki w dniu 22 lutego 2018 roku. Na dzień 31 grudnia 2022 roku współnikami w spółce są Unidevelopment SA 49,95 % i Fama Development Sp. z o.o. 0,1%. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000700179, REGON 368545131, NIP 6692540677. W dniu 19 listopada 2021 roku Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII Gospodarczy KRS zarejestrował przekształcenie spółki "Fama Development Sp. z o.o." Spółka komandytowa w Spółkę pod firmą Fama Development Sp. z o.o. spółka jawna (KRS: 0000932842, REGON: 368545131, NIP: 6692540677). Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. **Coopera IDEA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 3 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000738151. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908591, REGON: 380657725, NIP: 5213832767. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. **Asset IDEA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 10 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000739776. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000907612, REGON: 380725639, NIP: 5213833666. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. **UNI1 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 29 listopada 2018 roku pod numerem KRS 0000759909. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki UNI 1 IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: UNI 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000904419, REGON: 381908750, NIP: 5213848047. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. **1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. k.** z siedzibą w Poznaniu zarejestrowana w dniu 21 września 2020 roku w KRS. NIP: 7812012988, KRS: 0000860960, REGON: 387069658. Udziały w spółce posiada: 99% Fama Development sp. z o.o. sp. k. (komandytariusz) oraz 1% Fama Development Sp. z o.o. (komplementariusz). Spółka konsolidowana metodą pełną.

22. **URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp. k.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia kontroli przez Unidevelopment SA to 2 marca 2022 roku. Spółka zarejestrowana w KRS w dniu 15 czerwca 2020 roku pod numerem 0000846053, REGON 386295418, NIP 5213899116. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
23. **UNI2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000910953, REGON 38947680100000, NIP 5242922237. Spółka konsolidowana metodą pełną.
24. **UNI3 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888651, REGON 38842810200000, NIP 5242915208. Spółka konsolidowana metodą pełną.
25. **UNI4 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 3 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000886543, REGON 38834703600000, NIP 5242914605. Spółka konsolidowana metodą pełną.
26. **UNI5 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 2% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 15 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888712, REGON 38840855900000, NIP 9721315460. Spółka konsolidowana metodą pełną.
27. **UNI6 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000890939, REGON 38847619900000, NIP 9721315715. Spółka konsolidowana metodą pełną.
28. **UNI7 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 18 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000889874, REGON 38843747200000, NIP 9721315589. Spółka konsolidowana metodą pełną.
29. **UNI8 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000909626, REGON 38951581400000, NIP 9721318895. Spółka konsolidowana metodą pełną.
30. **UNI9 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912510, REGON 38951531700000, NIP 5242922444. Spółka konsolidowana metodą pełną.
31. **UNI10 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 10 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905262, REGON 38917056800000, NIP 5242920451. Spółka konsolidowana metodą pełną.
32. **UNI11 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 1 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000903948, REGON 38912487000000, NIP 5242920037. Spółka konsolidowana metodą pełną.
33. **UNI12 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 11 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905818, REGON 38919128600000, NIP 5242920505. Spółka konsolidowana metodą pełną.
34. **UNI13 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912543, REGON 38951530000000, NIP 5242922450. Spółka konsolidowana metodą pełną.
35. **UNI15 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 9 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068667, REGON 52690860800000, NIP 5242989135. Spółka konsolidowana metodą pełną.
36. **UNI16 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069046, REGON 52693674000000, NIP 5242989520. Spółka konsolidowana metodą pełną.
37. **UNI17 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068934, REGON 52693464600000, NIP 5242989508. Spółka konsolidowana metodą pełną.
38. **UNI18 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069238, REGON 52694888400000, NIP 5242989721. Spółka konsolidowana metodą pełną.
39. **UNI19 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068920, REGON 52693021700000, NIP 5242989402. Spółka konsolidowana metodą pełną.

40. **UNI20 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069243, REGON 52694887800000, NIP 5242989715. Spółka konsolidowana metodą pełną.
41. **UNI21 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069080, REGON 52694097700000, NIP 5242989632. Spółka konsolidowana metodą pełną.
42. **UNI22 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068974, REGON 52693373000000, NIP 5242989477. Spółka konsolidowana metodą pełną.
43. **UNI23 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069348, REGON 52695018300000, NIP 5242989750. Spółka konsolidowana metodą pełną.
44. **Fama Management Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w dniu 30 lipca 2024 roku pod numerem KRS 0001118710, REGON 52925623000000, NIP 9721355181. Spółka konsolidowana metodą pełną.
45. **Etap Fama Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 100% udziałów posiada Fama Development Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 30 lipca 2024 roku pod numerem KRS 0001118547, REGON 52925193600000, NIP 9721355123. Spółka konsolidowana metodą pełną.

Schemat Grupy Unibep – stan na 31 grudnia 2024 roku



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

SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	100%	100%
Unibep PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	100%	100%
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	18.12.2025	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	97,63%	97,63%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*)	0%**)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*)	0%**)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%*)	48,82%**)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***)	48,82%**)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%***)	48,82%**)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%

UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	13.11.2023	97,63%	97,63%
Fama Management 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%**)

* udział w zyskach/stratach Spółki

** w spółce komandytowej/jawnej udział głosów w spółce-komplementariuszu/wspólniku- wpływ poprzez zarząd

*** udział w zyskach/stratach Spółki - podział zysku następuję w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuje zwrot wkładów wspólników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie 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 SA) pełnomocnictwa do zmiany umowy spółki Fama Development sp. z o.o. sp. j. przez Unidevelopment SA i pozwalającego na samodzielne dokończenie projektu. Zyski i straty z projektu będą nadal rozliczane zgodnie z zawartą umową spółki jawnej.

Konsolidacją 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 Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Sky”). 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.

3. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I KONSOLIDACJI

3.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

ŚRODKI TRWAŁE

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

Środki trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

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

Po początkowym ujęciu środki trwałe, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do 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, Grupa stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

Hierarchia ustalania wartości godziwej oparta jest na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych.

Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie, co do zasady wyceniane są do wartości godziwej. Jeżeli jednak nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej wówczas wyceny dokonuje się według kosztu aż do momentu gdy ustalenie wartości godziwej staje się możliwe lub budowa została zakończona (którykolwiek moment następuje wcześniej).

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

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

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

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

LEASING

Grupa jako leasingobiorca

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

W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów w trakcie trwania projektu deweloperskiego odnoszone są do zapasów. Powyższy sposób alokacji ma związek z tym, że dotyczy gruntów, na których Grupa realizuje projekty deweloperskie, które podlegają dostosowaniu (m.in. uzbrojeniu terenu, uzyskaniu warunków zabudowy, usunięciu wad prawnych itp.). W związku z wejściem w życie Ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Grupa traktuje opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

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

ZAPASY

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

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

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

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

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

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

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

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

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

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

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

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

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

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 Grupy, 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 mieszkaniowych rachunkach powierniczych (MRP) w działalności deweloperskiej oraz 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 Grupy.

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

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

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

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się 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*.

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

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

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

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

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

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

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

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

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

TRANSAKCJE I SALDA W WALUCIE OBCEJ

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

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

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

Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej, wyceniane według wartości godziwej, są przeliczane według kursu z dnia oszacowania wartości godziwej (w szczególności dla jednostek, które mają walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień szacowania wartości godziwej).

KAPITAŁY WŁASNE

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

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

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

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

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

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

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

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

W sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych, skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub unieważnienie własnych instrumentów kapitałowych przez Grupę nie powoduje ujęcia w skonsolidowanym wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę będącą członkiem Grupy. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wyksięgowanie wartości akcji/udziałów własnych w korespondencji z innymi liniami kapitałów np.: kapitał podstawowy, kapitał przeznaczony na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami wspólników/akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia własnych instrumentów kapitałowych.

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

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

KREDYTY, POŻYCZKI, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

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

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

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

REZERWY

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

W przypadku, gdy oczekiwany wpływ zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość rezerwy ustala się poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy procentowej odzwierciedlającej aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego typu zobowiązań. Późniejsze zwiększenie rezerwy wynikające z upływu czasu odzwierciedlające odwrócenie 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 Grupę obowiązku, jeżeli istnieją wystarczające i obiektywne dowody na to, że zdarzenia te nastąpią.

Rezerwa na naprawy gwarancyjne

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

Rezerwa na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera

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

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R – wartość rezerwy w złotych

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

W_i – szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł)

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

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

Rezerwa na straty na kontraktach budowlanych

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

Rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego

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

Rezerwa na sprawy sporne

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

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

Pozostałe rezerwy

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

Księgowe ujęcie rezerw

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

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

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe

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

Rezerwy z powyższych tytułów szacowana jest przez aktuarium 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 pracowników

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

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

- 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 w ramach jednego podmiotu np.: oddział zagraniczny, przedstawicielstwo, na potrzeby kalkulacji podatku odroczonego stosowana jest uproszczona stawka podatkowa odpowiednia dla rezydencji podatkowej podmiotu.

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

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

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

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

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

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

PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

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

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.
- Spółki Grupy dokonują analizy czy działają jako zleceniobiorca czy agent.

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

Określenie ceny transakcyjnej

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

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

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

Co 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 spółki Grupy zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

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

Generalnie Grupa rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Grupę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości oraz umów o realizację projektu deweloperskiego na zlecenie inwestora.

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

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

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

W sytuacji, kiedy wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu przekracza przychody zafakturowane 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 Grupa wykazuje przychody w pozycji *Przychody z umów z klientami*.

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

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

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

KOSZTY OPERACYJNE

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

POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE

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

- utworzeniem i rozwiązywaniem 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 rozwiązywaniem 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 okazym nabyciu;
- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- aktualizacją wartości aktywów niefinansowych;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Grupy.

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy obejmują w szczególności:

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

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

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

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

Oczekiwane straty kredytowe obejmują:

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

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

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Grupa posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

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

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

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

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

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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

Utrata wartości

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

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

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

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucji z tytułu umów z klientami Grupa zastosowała dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Model wykorzystuje dane o fakturach wystawionych w ciągu 2-5 lat przed datą analizy w celu stworzenia macierzy odpisów, która ustala współczynniki 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 Grupa posiada opinię prawną o możliwości odzyskania należności, utworzenie odpisu może być wstrzymane.

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł tj. aplikacja my IFRS9, w której zaszyta jest metodologia oparta na wymaganiach standardu) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo niewypełnienia zobowiązania na datę początkowego ujęcia i na datę bilansową. Jest to oparte na porównaniu danych finansowych pożyczkobiorcy na dzień udzielenia pożyczki i na dzień bilansowy oraz uwzględnia dodatkowe informacje wynikające z odpowiedzi na pytania uzupełniające będące częścią modelu. Moduł klasyfikuje ekspozycję do jednego z trzech stopni (1-3) modelu oczekiwanych strat kredytowych, przy czym instrument finansowy funkcjonuje efektywnie (Stopień 1), funkcjonuje nieefektywnie (Stopień 2) lub nie funkcjonuje (Stopień 3). W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o:

- indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu;
- harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz(3)spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

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

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

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

Wycena zobowiązań finansowych dotycząca instrumentów zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

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

RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

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

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

Kryteria zastosowania rachunkowości zabezpieczeń

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

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

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

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

- część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, które stanowią efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach i wykazuje w kapitale z aktualizacji wyceny, zaś nieefektywną część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji *Przychody finansowe* lub *Koszty finansowe*;

- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w pozostałych całkowitych dochodach (efektywne zabezpieczenie), przenosi się do wyniku finansowego w tym samym okresie, albo w okresach, w których zabezpieczane przepływy mają wpływ na wynik finansowy i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej;
- jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, kwoty odniesione bezpośrednio do pozostałych całkowitych dochodów (efektywne zabezpieczenie) ujmuje się w wyniku finansowym w tym samym okresie lub okresach, w których nabyte aktywa lub przejęte zobowiązania wywierają wpływ na wynik okresu i prezentuje się w tej samej pozycji, w której prezentowany jest wpływ pozycji zabezpieczanej.

SUBIEKTYWNE OCENY ZARZĄDU ORAZ NIEPEWNOŚĆ

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

Ujmowanie przychodów z umów z klientami

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

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

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

Ujmowanie środków zgromadzonych na MRP (Mieszkaniowych Rachunkach Powierniczych)

W pozycji środki pieniężne i ich ekwiwalenty prezentowane są również zgromadzone środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych (MRP). Są to otrzymane od klientów Grupy środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zdeponowane są na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych. Wynika to z faktu, że klienci wpłacają środki w konkretnych datach, które wynikają z określonych w umowach bankowych tzw. "kamieni milowych" osiągniętych przez dany projekt. To powoduje, że co do zasady w przeciągu miesiąca środki wpłacone przez klientów są zwalniane z MRP (po potwierdzeniu przez Bankowego Inspektora Nadzoru realizacji danego "kamienia milowego"). Grupa na bieżąco monitoruje spełnienie warunku wpływu środków w ciągu 3 miesięcy.

Rezerwy

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych, a także sprzedaży deweloperskiej Spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Zasady tworzenia tych rezerw zostały opisane w punkcie Zasady rachunkowości - „Rezerwy”. Na kontraktach budowlanych wysokość rezerw na koszty napraw gwarancyjnych jest związana z poszczególnymi segmentami budownictwa i wynosi od 0,5% do 3,0% przychodów z danego kontraktu.

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

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

- R – wartość rezerwy w złotych
- P_i – szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji udzielonej przez generalnego wykonawcę
- W_i – szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł)

Wartość wskaźnika W jest szacowana przez Dział Realizacji i zatwierdzana przez Kierownika Jednostki. Pomimo, że ustalając zasady wyliczenia rezerw na naprawy gwarancyjne Spółki Grupy wykorzystują swoją najlepszą na ten moment wiedzę, rzeczywiste koszty usuwania wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji mogą znacząco różnić się od zakładanych.

Rezerwy na usługi podwykonawców (niezafakturowane usługi)

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

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

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

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

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

3.2. ZASADY KONSOLIDACJI

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

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

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

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

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

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

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

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

3.3. ZASADY PRZYJĘTE DO PRZELICZENIA DANYCH FINANSOWYCH

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

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

Dane finansowe spółek współkontrolowanych w NOK zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych - według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2024 roku - 0,3624 PLN/NOK, 31 grudnia 2023 roku - 0,3867 PLN/NOK
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku – 0,3695 PLN/NOK oraz w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku – 0,3954 PLN/NOK
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką.

3.4. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EUR

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

	stan na dzień 31.12.2024		stan na dzień 31.12.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	474 096 044,76	110 951 566,76	350 814 631,57	80 684 137,90
Aktywa obrotowe	1 501 390 773,15	351 366 902,21	1 456 502 293,83	334 982 128,30
Aktywa razem	1 975 486 817,91	462 318 468,97	1 807 316 925,40	415 666 266,20
Kapitał własny	319 265 320,62	74 716 901,62	213 126 262,52	49 017 079,70
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 656 221 497,29	387 601 567,35	1 594 190 662,88	366 649 186,50
Pasywa razem	1 975 486 817,91	462 318 468,97	1 807 316 925,40	415 666 266,20

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.

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

	01.01-31.12.2024		01.01-31.12.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	2 606 858 112,20	605 654 503,09	2 429 768 162,86	536 562 177,12
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 430 235 933,49	564 619 658,35	2 467 591 273,87	544 914 599,83
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	176 622 178,71	41 034 844,74	-37 823 111,01	-8 352 422,71
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	168 647 301,76	39 182 031,91	-137 809 350,18	-30 432 238,80
Zysk (strata) brutto	134 770 236,55	31 311 332,31	-177 287 680,05	-39 150 181,09
Zysk (strata) netto	107 655 147,10	25 011 650,74	-156 485 721,48	-34 556 514,77
Całkowite dochody ogółem	105 257 661,36	24 454 639,97	-151 017 931,68	-33 349 070,68

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.

3.4.3. 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	-82 743 388,36	-19 223 871,65	157 096 401,90	34 691 370,44
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	21 157 257,17	4 915 491,19	3 847 200,47	849 571,70
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	13 022 809,27	3 025 605,05	12 318 779,12	2 720 338,12
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-48 563 321,92	-11 282 775,41	173 262 381,49	38 261 280,25
E. Różnice kursowe	7 307,56	1 697,77	-150 956,29	-33 335,46
F. Środki pieniężne na początek okresu	311 059 614,93	71 540 849,80	137 948 189,73	29 413 887,23
G. Środki pieniężne na koniec okresu	262 503 600,57	61 433 091,64	311 059 614,93	71 540 849,80

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 1 stycznia 2024 roku do 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 do 31 grudnia 2023 roku, przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5284 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR.

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

Ryzyko walutowe

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

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

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

- 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 2025r., na podstawie aktualnego portfela zleceń, Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 38,1 mln EUR, 45,9 mln NOK (przed rokiem było to ok. 35,9 mln EUR, 29,9 mln NOK oraz 76 mln DKK).

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

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2025	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024
Wzrost kursu	+0,20 PLN/EUR	+ 6 165 328	+ 5 809 464
	+0,05 PLN/SEK	-	-
	+0,05 PLN/NOK	+ 1 860 947	+ 1 212 263
	+0,05 PLN/DKK	-	+ 3 078 000
Spadek kursu	-0,20 PLN/EUR	- 6 165 328	- 5 809 464
	-0,05 PLN/SEK	-	-
	-0,05 PLN/NOK	- 1 860 947	- 1 212 263
	-0,05 PLN/DKK	-	- 3 078 000

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

Aktywa	31.12.2024	31.12.2023
EUR	6 744 434	7 804 545
- należności	5 775 110	6 975 877
- środki pieniężne	969 325	828 668
NOK	38 206 770	37 238 981
- należności (w tym udzielone pożyczki)	37 771 465	36 316 741
- środki pieniężne	435 305	922 239
SEK	331 118	2 145 052
- należności	313 793	1 023 766
- środki pieniężne	17 325	1 121 285
UAH	23 802 522	21 023 129
- należności	23 537 939	20 659 311
- środki pieniężne	264 583	363 818
Pasywa	31.12.2024	31.12.2023
EUR	1 123 805	2 366 512
- zobowiązania	1 123 805	2 366 512
NOK	7 635 347	6 987 554
- zobowiązania	7 635 347	6 987 554
SEK	293 940	1 454 057
- zobowiązania	293 940	1 454 057
UAH	106 283	1
- zobowiązania	106 283	1

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

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/ kapitał roku 2024	Wpływ na wynik finansowy netto/ kapitał roku 2023
Wzrost kursu	+0,20 PLN/EUR	+ 910 542	+ 880 961
	+0,05 PLN/SEK	+ 1 238 143	+ 27 985
	+0,05 PLN/NOK	+ 1 506	+ 1 225 183
	+0,05 PLN/UAH	+ 959 698	+ 851 437
Spadek kursu	-0,20 PLN/EUR	- 910 542	- 880 961
	-0,05 PLN/SEK	- 1 238 143	- 27 985
	-0,05 PLN/NOK	- 1 506	- 1 225 183
	-0,05 PLN/UAH	- 959 698	- 851 437

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła na sprzedaż EUR 30 mln EUR, na zakup EUR 7,3 mln EUR, na zakup USD 2,3 mln USD (na dzień 31 grudnia 2023 roku było to 22,8 mln DKK i 31,5 mln EUR).

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

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2023
Wzrost kursu	+0,20 PLN/EUR	- 6 047 776	- 5 103 000
	+0,20 PLN/USD	-375 370	
	+0,05 PLN/SEK		
	+0,05 PLN/NOK		
	+0,05 PLN/DKK		- 923 400
Spadek kursu	-0,20 PLN/EUR	+6 047 776	+ 5 103 000
	-0,20 PLN/USD	+ 375 370	
	-0,05 PLN/SEK		
	-0,05 PLN/NOK		
	+0,05 PLN/DKK		+ 923 400

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

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/ kapitał roku 2024	Wpływ na wynik finansowy netto/ kapitał roku 2023
Wzrost kursu	+0,20 PLN/EUR	+ 1 028 094	+ 1 587 425
	+0,05 PLN/SEK	+ 1 506	+ 27 985
	+0,05 PLN/NOK	+ 3 099 090	+ 2 437 446
	+0,05 PLN/DKK	-	+ 2 154 600
	+0,20 PLN/USD	- 375 370	-
	+0,05 PLN/UAH	+ 959 698	+ 851 437
Spadek kursu	-0,20 PLN/EUR	- 1 028 094	- 1 587 425
	-0,05 PLN/SEK	- 1 506	- 27 985
	-0,05 PLN/NOK	- 3 099 090	- 2 437 446
	-0,05 PLN/DKK	-	- 2 154 600
	-0,20 PLN/USD	+ 375 370	-
	-0,05 PLN/UAH	- 959 698	- 851 437

Ryzyko stóp procentowych

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

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

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały decydującego wpływu na wyniki roku 2025 niemniej obecny ich poziom istotnie wpływa na wielkość kosztów finansowych. Grupa na bieżąco analizuje potencjalne zmiany stóp procentowych tworząc odpowiednie scenariusze. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 25,5% sumy bilansowej i do końca roku 2025 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie. Jednocześnie spółki Grupy udzielają pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR 6M powiększone o stosowną marżę (w przypadku pożyczek w Polsce). Pożyczki te również narażone są na zmianę stóp procentowych. W przypadku pożyczek udzielanych w Norwegii oprocentowanie jest stałe (uzależnione od stopy NIBOR w dniu podpisania pożyczki), w związku z czym pożyczki te nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Udzielone pożyczki	105 401 475	96 108 774
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	395 231 855	327 658 750
Środki pieniężne	262 503 601	311 059 615

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2024 roku na poziomie - 2 / +2 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -1 / +1 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

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

	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto/ kapitał roku 2024	Wpływ na wynik finansowy netto/ kapitał roku 2023
Udzielone pożyczki	+/-200 pb	+/-1 707 504	+/-1 556 962
Kredyty bankowe, obligacje, leasingi	+/-200 pb	+/- 6 402 756	+/-5 308 072
Środki pieniężne	+/-100 pb	+/-2 126 279	+/-2 519 583

Reforma referencyjnych stóp procentowych

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

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

Dane dotyczące oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31 grudnia 2024 roku prezentuje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	233 304 735	16 056 544	2 133 753	15 663 064	16 705 332	59 867 600	343 731 026
Oczekiwana stopa straty	0,06%	2,30%	16,42%	11,53%	8,18%	100,00%	18,59%
Oczekiwana strata	139 299	369 196	350 359	1 805 739	1 366 203	59 867 600	63 898 396
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	14 216 454	713 193	981 444	785 968	4 766 463	3 293 902	24 757 424
Oczekiwana stopa straty	-	-	-	-	-	100,00%	13,30%
Oczekiwana strata	-	-	-	-	-	3 293 902	3 293 902
Aktywa kontraktowe	301 443 243	-	-	-	-	-	301 443 243
Oczekiwana stopa straty	0,07%	-	-	-	-	-	0,07%
Oczekiwana strata	204 843	-	-	-	-	-	204 843
Oczekiwana strata łącznie	344 142	369 196	350 359	1 805 739	1 366 203	63 161 501	67 397 140

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

W roku 2024 Grupa spisała należności o łącznej wartości 3 984,8 tys. zł, a w roku 2023 były to należności na kwotę 731,8 tys. zł.

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

	31.12.2024	31.12.2023
Środki pieniężne	262 503 601	311 059 615
Należności od kontrahentów	752 220 803	599 153 500
Pożyczki udzielone	105 401 475	96 108 774
Razem	1 120 125 879	1 006 321 889

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2024 roku na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 262 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP SA w wysokości 6 mln zł ważny luty 2025,
- Santander Bank Polska SA w wysokości 37 mln PLN ważny do października 2025 roku,
- mBank SA w wysokości 250 tys. PLN ważny do maja 2025 roku,
- mBank SA w wysokości 15 mln PLN ważny do sierpnia 2025 roku,
- BGK w kwocie 30 mln PLN ważny do lutego 2025 roku,
- Pekao SA w kwocie 20 mln PLN ważny do stycznia 2025 roku,
- Poznański Bank Spółdzielczy w kwocie 5 mln PLN ważny do sierpnia 2026 roku,
- Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej w kwocie 5 mln zł do sierpnia 2025.

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa posiadała takie limity w łącznej wysokości 1 448,9 mln zł, z których 37,8% tj. 548,2 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 Grupa wykorzystuje środki własne, długoterminowe kredyty bankowe oraz leasing zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych Grupy oraz z kredytów bankowych. Ponadto Grupa wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 193 mln zł. Szczegóły w notcie 6.12.

Wiekowanie zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

	do 1 m-ca	od 2 d 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	Razem
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	289 041 169	114 530 204	6 453 896	29 221	410 054 489
- kaucje zatrzymane dostawcom	51 384 347	10 691 251	24 505 924	89 620 036	176 201 557
- zobowiązania z tyt. leasingów	1 527 265	3 189 033	19 423 427	58 643 538	82 783 263
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek (z wyjątkiem kredytów w rach. bież.)	7 365 872	19 431 744	91 060 228	24 171 385	142 029 228
- zobowiązania z tyt. obligacji	-	-	-	192 940 200	192 940 200
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje)	222 320 631	80 736 391	181 853 795	419 419 368	904 330 184
Razem	571 639 283	228 578 623	323 297 270	784 823 747	1 908 338 923

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną spółek Grupy i zwiększały wartość dla ich akcjonariuszy. Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, spółki Grupy mogą dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2024 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze. Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów z klientami, zobowiązania kontraktowe oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)

	31.12.2024	31.12.2023
	Grupa	Grupa
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje, leasingi	395 231 855	327 658 750
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	813 079 643	909 136 839
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	262 503 601	311 059 615
Zadłużenie netto	945 807 898	925 735 974
Kapitał własny	319 265 321	213 126 263
Kapitał i zadłużenie netto	1 265 073 218	1 138 862 237
Wskaźnik dźwigni	74,76%	81,29%

5. INSTRUMENTY FINANSOWE

WARTOŚĆ BILANSOWA

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

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 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	21 463 521,89	-	-	-145 031 280,55	-	-123 567 758,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	292 110 907,74	-	-	-	-	292 110 907,74
Pożyczki udzielone	105 401 475,43	-	-	-	-	105 401 475,43
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	262 503 600,57	-	-	-	-	262 503 600,57
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-395 231 855,22	-	-395 231 855,22
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-357 001 763,72	-	-357 001 763,72
	681 479 505,63	5 439 184,97	-4 030 833,75	-897 264 899,49	2 982 339,50	-211 394 703,14

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

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

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

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Razem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	12 582 637,31	-40 528 005,66	-27 945 368,35
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	1 861 521,30	-1 493 199,08	368 322,22
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	- 9 907 038,19	-	-9 907 038,19
Razem	4 537 120,42	-42 021 204,74	-37 484 084,32

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności -10 130 290,39
- kaucje z tytułu umów z klientami 157 503,20
- pożyczki 65 749,00

ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 R.

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

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

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	-	10 011 151,21	-	10 011 151,21
Razem	-	10 011 151,21	-	10 011 151,21

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.

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	10 011 151,21
Razem	5 439 184,97	10 011 151,21

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 dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła: na sprzedaż EUR 30 mln EUR, na zakup EUR 7,3 mln EUR, na zakup USD 2,3 mln USD. (na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość na sprzedaż waluty wynosiła: 22,8 mln DKK i 31,5 mln EUR). 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 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	5 912 703,60
od 1 do 3 lat	4 807,09	4 098 447,61
Razem	5 439 184,97	10 011 151,21

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u 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 rachunku zysków i strat oraz na sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawiono poniżej:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	9 190 236,68	5 298 603,57
Przychody i koszty finansowe:	-3 005 796,93	2 858 310,20
Z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	-804 735,83	-
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-2 201 061,10	2 858 310,20
Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu	6 184 439,75	8 156 913,77
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		
Wpływ transakcji zabezpieczających:	-4 288 583,48	2 137 471,67
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	7 061 724,16	1 655 196,66
Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-11 350 307,64	482 275,01
ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY	1 895 856,27	10 294 385,44

6. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. ŚRODKI TRWAŁE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki trwałe własne	87 022 845,80	88 253 114,49
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	65 554 821,50	58 561 882,04
Środki trwałe razem	152 577 667,30	146 814 996,53

ŚRODKI TRWAŁE WŁASNE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	7 541 648,37	7 615 513,90
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	65 458 686,01	64 793 469,32
Urządzenia techniczne i maszyny	10 872 916,63	12 813 833,09
Środki transportu	368 109,54	325 905,80
Inne środki trwałe	2 475 231,16	2 370 905,13
Środki trwałe w budowie	306 254,09	333 487,25
Środki trwałe własne	87 022 845,80	88 253 114,49

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	6 104 665,54	6 079 985,40
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	16 267 838,83	11 953 449,02
Urządzenia techniczne i maszyny	19 623 538,97	15 735 288,02
Środki transportu	21 386 959,47	23 329 417,46
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	2 171 818,69	1 463 742,14
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	65 554 821,50	58 561 882,04

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	7 956 728,42	91 994 211,38	46 086 560,88	9 476 821,94	11 598 856,36	333 487,25	167 446 666,23
Zwiększenia	13 287,27	4 402 456,67	3 269 196,03	5 480 548,39	3 630 104,73	2 218 578,70	19 014 171,79
Zakup	10 797,53	949 887,84	1 764 115,82	119 034,72	844 108,60	2 218 578,70	5 906 523,21
Przyjęcie z inwestycji	-	1 837 845,57	395 500,00	-	96 809,50	-	2 330 155,07
Przyjęcie z leasingu	-	-	1 107 794,23	5 361 513,67	2 688 811,00	-	9 158 118,90
Inne	2 489,74	1 614 723,26	1 785,98	-	375,63	-	1 619 374,61
Zmniejszenia	-	299 045,42	3 386 512,24	503 250,90	580 255,88	2 245 811,86	7 014 876,30
Sprzedaż	-	295 463,42	1 516 176,90	503 250,90	171 867,86	-	2 486 759,08
Likwidacja	-	3 582,00	1 870 335,34	-	408 388,02	-	2 282 305,36
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 451 072,53	1 451 072,53
Inne	-	-	-	-	-	794 739,33	794 739,33
Wartość brutto na koniec okresu	7 970 015,69	96 097 622,63	45 969 244,67	14 454 119,43	14 648 705,21	306 254,09	179 445 961,72
Umorzenie na początek okresu	341 214,52	25 874 578,83	33 272 727,79	9 150 916,14	9 227 951,23	-	77 867 388,51
Zwiększenia	87 152,80	3 670 966,02	5 145 633,65	5 374 090,80	3 518 771,04	-	17 796 614,31
Amortyzacja bieżąca	87 152,80	3 670 966,02	4 043 255,47	279 856,11	1 052 502,16	-	9 133 732,56
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	1 102 378,18	5 094 234,69	2 466 268,88	-	8 662 881,75
Zmniejszenia	-	232 771,46	3 322 033,40	438 997,05	573 248,22	-	4 567 050,13
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	232 771,46	3 322 033,40	438 997,05	573 248,22	-	4 567 050,13
Umorzenie na koniec okresu	428 367,32	29 312 773,39	35 096 328,04	14 086 009,89	12 173 474,05	-	91 096 952,69
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	7 615 513,90	64 793 469,32	12 813 833,09	325 905,80	2 370 905,13	333 487,25	88 253 114,49
Wartość netto na koniec okresu	7 541 648,37	65 458 686,01	10 872 916,63	368 109,54	2 475 231,16	306 254,09	87 022 845,80

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

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

		Budynki, lokale Grunty 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	9 670 464,24	19 058 156,22	33 607 128,52	41 236 988,29	4 777 001,57	108 349 738,84
Zwiększenia	1 434 782,41	7 655 223,37	9 926 426,84	7 363 394,77	1 541 729,58	27 921 556,97
Zawarcie i zmiana umów	1 434 782,41	7 655 223,37	9 926 426,84	7 363 394,77	1 541 729,58	27 921 556,97
Zmniejszenia	685 280,76	1 104 856,79	9 134 138,42	6 590 095,60	2 688 811,00	20 203 182,57
Wygaśnięcie i zmiana umów	633 334,30	1 104 856,79	9 134 138,42	6 300 195,60	2 688 811,00	19 861 336,11
Inne	51 946,46	-	-	289 900,00	-	341 846,46
Wartość brutto na koniec okresu	10 419 965,89	25 608 522,80	34 399 416,94	42 010 287,46	3 629 920,15	116 068 113,24
Umorzenie na początek okresu	3 590 478,84	7 104 707,20	17 871 840,50	17 907 570,83	3 313 259,43	49 787 856,80
Zwiększenia	1 326 821,01	3 328 177,63	6 004 559,16	8 527 515,47	611 110,91	19 798 184,18
Amortyzacja bieżąca	1 326 821,01	3 328 177,63	6 004 559,16	8 527 515,47	611 110,91	19 798 184,18
Zmniejszenia	601 999,50	1 092 200,86	9 100 521,69	5 811 758,31	2 466 268,88	19 072 749,24
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	601 999,50	1 092 200,86	9 100 521,69	5 811 758,31	2 466 268,88	19 072 749,24
Umorzenia na koniec okresu	4 315 300,35	9 340 683,97	14 775 877,97	20 623 327,99	1 458 101,46	50 513 291,74
Wartość netto na początek okresu	6 079 985,40	11 953 449,02	15 735 288,02	23 329 417,46	1 463 742,14	58 561 882,04
Wartość netto na koniec okresu	6 104 665,54	16 267 838,83	19 623 538,97	21 386 959,47	2 171 818,69	65 554 821,50

ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 R.

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

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	22 098 060,75	21 197 736,99
<i>budownictwo kubaturowe</i>	<i>2 066 313,28</i>	<i>2 871 138,67</i>
<i>infrastruktura</i>	<i>13 494 744,54</i>	<i>12 090 213,46</i>
<i>działalność developerska</i>	<i>426 611,80</i>	<i>527 769,37</i>
<i>budownictwo modułowe</i>	<i>4 502 926,90</i>	<i>4 762 106,79</i>
<i>budownictwo energetyczno-przemysłowe</i>	<i>1 607 464,23</i>	<i>946 508,70</i>
Koszty sprzedaży	305 588,22	186 275,18
Koszty ogólnego zarządu	6 514 816,73	5 073 089,74
Razem	28 918 465,70	26 457 101,91

Na dzień 31 grudnia 2024 roku na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 168 456 393,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji należytego wykonania umowy, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia do wysokości 150 000 000 zł.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wykorzystanie kredytu i pożyczek wyniosło 37 428 559,00 zł, gwarancji bankowych wyniosło 79 206 861,00 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 46 108 952,98 zł.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 115 783 393,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji należytego wykonania umowy, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia do wysokości 48 500 000 zł.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wykorzystanie kredytów, pożyczek i gwarancji bankowych wyniosło 0,00 zł, wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie wynosiła 47 664 319,26 zł.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych środków trwałych wyniosły 250 821,57 zł.

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

- za rok zakończony 31.12.2024 - 108 691,46 zł,
- za rok zakończony 31.12.2023 - 34 270,74 zł.

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Koszty zakończonych prac rozwojowych	3 551 574,60	3 788 346,14
Wartość firmy	10 992 004,30	15 185 543,41
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	3 807 444,77	3 448 443,71
- oprogramowanie komputerowe	1 085 195,37	1 324 610,45
- inne wartości niematerialne w tym licencje	2 722 249,40	2 123 833,26
Wartości niematerialne w budowie	3 989 911,10	2 208 729,96
Wartości niematerialne	22 340 934,77	24 631 063,22

Zmiana stanu wartości niematerialnych

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 061 487,26	15 185 543,41	7 753 006,71	4 557 893,55	2 208 729,96	34 766 660,89
Zwiększenia	-	-	336 652,48	1 162 320,84	2 983 452,14	4 482 425,46
Zakup	-	-	214 900,48	620 042,00	2 983 452,14	3 818 394,62
Przyjęcie z inwestycji	-	-	121 752,00	542 278,84	-	664 030,84
Zmniejszenia	-	4 193 539,11	362 599,64	708 580,00	1 202 271,00	6 466 989,75
Likwidacja	-	-	362 599,64	708 580,00	-	1 071 179,64
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	527 500,84	527 500,84
Inne korekty	-	4 193 539,11	-	-	674 770,16	4 868 309,27
Wartość brutto na koniec okresu	5 061 487,26	10 992 004,30	7 727 059,55	5 011 634,39	3 989 911,10	32 782 096,60
Umorzenie na początek okresu	1 273 141,12	-	6 428 396,26	2 434 060,29	-	10 135 597,67
Zwiększenia	236 771,54	-	515 106,26	563 904,70	-	1 315 782,50
Amortyzacja bieżąca	236 771,54	-	515 106,26	563 904,70	-	1 315 782,50
Zmniejszenia	-	-	301 638,34	708 580,00	-	1 010 218,34
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	301 638,34	708 580,00	-	1 010 218,34
Umorzenie na koniec okresu	1 509 912,66	-	6 641 864,18	2 289 384,99	-	10 441 161,83
Wartość netto na początek okresu	3 788 346,14	15 185 543,41	1 324 610,45	2 123 833,26	2 208 729,96	24 631 063,22
Wartość netto na koniec okresu	3 551 574,60	10 992 004,30	1 085 195,37	2 722 249,40	3 989 911,10	22 340 934,77

Za OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023 R.

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

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

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

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	524 250,93	589 854,96
Koszty ogólnego zarządu	627 241,42	1 235 362,84
Koszty sprzedaży	164 003,44	118 052,37
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	1 315 495,79	1 943 270,17

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Własne	22 340 934,77	24 631 063,22
Razem struktura własności wartości niematerialnych	22 340 934,77	24 631 063,22

Na dzień 31 grudnia 2024 roku zobowiązania z tytułu zakupu wartości niematerialnych i prawnych wyniosły 1 631 380,54 zł.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2024 są:

- wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury Jednostki Dominującej w kwocie 6 685 835,16 zł,
- znak firmowy Monday Development o wartości 4 372 272,00 zł.

Oddział Infrastruktury Unibep SA

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.

CGU Poznań

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła test na utratę wartości powstałych na dzień nabycia wartości firmy spółki Monday Development SA., MP Sp. z o.o. oraz znaku firmowego. Dokonując testu na utratę wartości został określony ośrodek wypracowujący środki pieniężne (CGU Poznań). CGU Poznań stanowił zespół aktywów należących do Grupy Unidevelopment, zawierający również aktywa niematerialne, które odpowiadają za działalność prowadzoną na terenie Poznania. Wycena wartości CGU Poznań została przeprowadzona przy zastosowaniu metody dochodowej, polegającej na oszacowaniu zdyskontowanych przepływów pieniężnych generowanych przez obecnie realizowane projekty deweloperskie. Metoda ta

opiera się na założeniu, że wartość aktywów w danej jednostce zależy od zdolności do generowania przyszłych przepływów pieniężnych, które będą mogły zostać zdyskontowane do wartości bieżącej, uwzględniając ryzyko związane z realizacją projektów. Ze względu na trudną ogólną sytuację na rynku deweloperskim, a także w związku z tym, że obecne projekty deweloperskie znajdują się na końcowych etapach realizacji oraz brak nowo rozpoczętych projektów w konsekwencji ograniczonej dostępności gruntów pod nowe inwestycje deweloperskie, Grupa uznała, że zaistniały przesłanki do utraty wartości CGU Poznań. W wyniku analizy Grupa dokonała oszacowania wartości godziwej poszczególnych składników wchodzących w skład CGU Poznań. Największym składnikiem aktywów wchodzącym w skład CGU Poznań jest nieruchomości inwestycyjna, której wartość została oszacowana przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 31 grudnia 2024 roku, pożyczki udzielone oraz środki pieniężne. Otrzymane wartości godziwe poszczególnych składników aktywów zostały porównane z ich wartością bilansową, w wyniku czego podjęto decyzję o dokonaniu spisanie wartości firmy w wysokości 4 193 539,11 zł. Skutki dokonanej spisanie wartości firmy zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Znak firmowy Monday Development

Biorąc pod uwagę aktualną działalność Spółki oraz fakt, iż Spółka nadal planuje kontynuowanie działalności pod marką „Monday Development”, nie występują przesłanki wskazujące na utratę wartości posiadanego znaku towarowego. Pomimo, iż rynek poznański, na którym działalność była dotychczas prowadzona, może podlegać krótkoterminowym turbulencjom, to z perspektywy długoterminowej, marka „Monday Development” wciąż ma potencjał w kontekście realizacji nowych projektów, zarówno na rynku poznańskim, jak i potencjalnie w innych regionach. Wartość znaku towarowego jest związana z wieloletnią rozpoznawalnością oraz reputacją, którą Spółka zdobyła na rynku, co pozwala na jego dalsze wykorzystywanie w ramach przyszłych działań operacyjnych.

6.3. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 31 grudnia 2024 roku to:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. - grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. – grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce Unihouse SA - budynek biurowy z gruntem ul. Rejonowa 9 Bielsk Podlaski (działka 1302/1 KW BI1P/00012039/1) o powierzchni 1 236,55 m² (w tym powierzchnia użytkowa budynku 108,63 m²).

W dniu 29 marca 2024 roku Zarządy Spółek zależnych podjęły decyzję o zaprzestaniu prac przygotowujących wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości.

W ostatnim kwartale roku Zarząd Spółki Uni 3 Sp. z o. o. podjął również decyzję o wznowieniu prac przygotowujących nieruchomości gruntową do realizacji projektu mieszkaniowego i przekwalifikowaniu tego gruntu z nieruchomości inwestycyjnej do zapasu.

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	63 784 310,93	63 586 646,26
Zwiększenia	174 256 728,32	1 568 574,38
- wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej	167 300 000,00	29 686,91
- wycena do wartości godziwej	2 706 017,57	228 154,41
- zakup nieruchomości inwestycyjnej	-	1 310 733,06
- nakłady na nieruchomość inwestycyjną	4 250 710,75	-
Zmniejszenia	76 044 880,95	1 370 909,71
- przekwalifikowanie na środki trwałe	391 308,00	-
- wycena do wartości godziwej	1 743 059,65	1 370 909,71
- przekwalifikowanie na zapas	51 485 523,90	-
- sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	22 424 989,40	-
Bilans zamknięcia	161 996 158,30	63 784 310,93

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

Do ustalenia wyceny nieruchomości:

- w spółce Fama Development Sp. z o. o. Sp. j. - zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami,
- w spółce Nowa Idea Sp. z o. o. - zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej,
- w spółce Unihouse SA – zastosowano podejście porównawcze, metodą porównywania parami.

Łączna wartość zobowiązań leasingowych przypadających na nieruchomości inwestycyjne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 8 777 194,34 zł. Kwota przypadająca na zobowiązania krótkoterminowe wynosi 8 751 339,84 zł.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychody – wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej 101 291 344,62 zł,
- przychody – wycena do wartości godziwej 2 706 017,57 zł,
- przychód – zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej 2 324 974,80 zł,
- przychodów z najmu nieruchomości inwestycyjnej 1 668 417,72 zł,
- koszty – wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej 93 963,04 zł,
- koszty – wycena do wartości godziwej 918 621,30 zł,
- koszty - bezpośrednich kosztów operacyjnych 2 310 154,14 zł.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku na nieruchomości inwestycyjnej ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 27 949 102,93 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek, gwarancji bankowych oraz cesji praw z polisy ubezpieczeniowej. Wartość netto nieruchomości inwestycyjnej stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 12 805 884,37 zł.

6.4. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

W dniu 30 grudnia 2024 roku Unibep SA dokonał zbycia na rzecz drugiego wspólnika tj. spółki GEMICH AS z siedzibą w Trondheim, Norwegia (dalej „GEMICH AS”), wszystkich posiadanych przez Unibep SA (w liczbie 15 sztuk) udziałów w spółce SELJEDALEN AS z siedzibą w Trondheim, Norwegia (dalej „SELJEDALEN AS”), za cenę 100 NOK (słownie: sto koron norweskich).

W związku z transakcją, o której mowa powyżej, Unibep SA zawarł z GEMICH AS umowę cesji wierzytelności, na mocy której Unibep SA nabył od GEMICH AS wierzytelności przysługujące GEMICH AS od spółki LOVSETVEGEN 4 AS z siedzibą w Melhus (Norwegia), numer org. 912 575 543 (spółka zależna od SELJEDALEN AS), w łącznej wysokości 1 400 030,79 NOK (słownie: jeden milion czterysta tysięcy trzydzieści 79/100 koron norweskich) z VAT.

W związku ze sprzedażą udziałów w Seljedalen AS, a w konsekwencji utratą współkontroli na spółce Lovsetvegen AS nastąpiło odwrócenie wcześniej utworzonych rezerw w kwocie 10 979 859,95 zł.

6.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	12 374 740,87	426 181,90
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 224 074,10	12 041 445,74
Ubezpieczenia	12 562 028,07	8 907 326,81
Pozostałe	1 662 046,03	3 134 118,93
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	26 598 814,97	12 467 627,64

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	388 943 089,14	368 815 723,21
Należności z tytułu dostaw i usług	279 730 630,89	301 799 447,78
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	20 592 614,29	17 006 203,93
Inne należności niefinansowe	16 479 692,23	17 132 536,36
Inne należności finansowe	-	240 056,92
Zaliczki udzielone na dostawy:	72 140 151,73	32 637 478,22
na zakup towarów, materiałów i usług	72 140 151,73	32 637 478,22
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 976 976,46	10 113 546,37
Ubezpieczenia	10 706 818,95	7 188 707,58
Pozostałe	3 270 157,51	2 924 838,79
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	402 920 065,60	378 929 269,58
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	67 252 067,45	64 023 497,64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	470 172 133,05	442 952 767,22

NALEŻNOŚCI 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	211 928 133,80	162 147 221,12
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	18 609 928,72	71 911 589,50
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 875 638,44	9 084,58
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	649 734,54	-
należności przeterminowane	46 667 195,39	67 731 552,58
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	279 730 630,89	301 799 447,78

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

Na 31 grudnia 2024 roku oszacowane oczekiwane straty kredytowe wyniosły 67 227 492,64 zł. Zmiany stanu oczekiwanych strat kredytowych zostały przedstawione w nocie 6.6. Oczekiwane straty kredytowe zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z oczekiwanymi stratami kredytowymi prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”.

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	12 343 571,37	30 574 647,92
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 343 776,36	7 635 518,05
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 783 394,02	5 051 245,31
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	13 857 324,79	5 111 542,71
powyżej 1 roku	15 339 128,85	19 358 598,59
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	46 667 195,39	67 731 552,58

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności krótkoterminowe	402 920 065,60	378 929 269,58
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	-	9 527,16
od pozostałych jednostek	402 920 065,60	378 919 742,42
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	67 252 067,45	64 023 497,64
Należności krótkoterminowe brutto	470 172 133,05	442 952 767,22

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
Należności w PLN	323 561 072,84	330 821 059,89
Należności w USD	5 751,26	37 349,11
Należności w USD po przeliczeniu na PLN	23 586,08	146 958,42
Należności w EUR	5 160 581,99	6 809 749,26
Należności w EUR po przeliczeniu na PLN	64 013 351,73	30 823 966,76
Należności w NOK	35 399 361,25	36 138 541,39
Należności w NOK po przeliczeniu na PLN	12 828 668,43	14 248 208,15
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	313 792,99	1 023 766,36
Należności w SEK po przeliczeniu na PLN	117 076,14	406 584,61
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
Należności w DKK	98 217,78	-
Należności w DKK po przeliczeniu na PLN	56 058,79	-
Razem	402 920 065,60	378 929 269,58

Zaliczki są prezentowane według kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oczekiwanych strat kredytowych. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

- na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku należności od jednego kontrahenta przekraczały 10% należności ogółem i wynosiły 16,13%;
- na dzień 31 grudnia 2023 roku należności od jednego kontrahenta przekroczyły 10% należności ogółem i wynosiły 20,60 %.

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

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	73 798 047,84	64 178 114,67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	64 023 497,64	53 796 479,08
Kaucje z tytułu umów z klientami	6 874 054,80	3 149 110,79
Aktywa kontraktowe	111 005,40	150 746,38
Pożyczki udzielone	2 789 490,00	7 081 778,42
Zwiększenia	25 416 226,45	20 283 706,95
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24 920 614,07	15 426 623,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	259 354,71	4 762 117,47
Aktywa kontraktowe	170 508,67	30 282,73
Pożyczki udzielone	65 749,00	64 683,00
Zmniejszenia	27 745 769,47	10 663 773,78
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 716 619,07	5 199 605,19
Kaucje z tytułu umów z klientami	3 839 507,90	1 037 173,46
Aktywa kontraktowe	76 671,50	70 023,71
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	4 356 971,42
Stan na koniec okresu	71 468 504,82	73 798 047,84
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	67 227 492,64	64 023 497,64
Kaucje z tytułu umów z klientami	3 293 901,61	6 874 054,80
Aktywa kontraktowe	204 842,57	111 005,40
Pożyczki udzielone	742 268,00	2 789 490,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Stan na początek okresu	28 755 296,14	20 895 248,53
Środki trwałe	1 326 163,23	-
Zapasy	27 429 132,91	20 895 248,53
Zwiększenia	1 482 936,08	9 796 527,42
Środki trwałe	-	1 326 163,23
Zapasy	1 482 936,08	8 470 364,19
Zmniejszenia	9 758 806,88	1 936 479,81
Zapasy	9 758 806,88	1 936 479,81
Stan na koniec okresu	20 479 425,34	28 755 296,14
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	19 153 262,11	27 429 132,91

6.7. ZAPASY

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Materiały	41 290 395,79	43 089 678,80
Półprodukty i produkty w toku	279 538 487,61	328 875 360,47
Produkty gotowe	55 363 862,32	56 643 859,78
Towary	46 725 076,19	45 460 229,96
Prawo do użytkowania aktywów	2 694 139,62	11 292 184,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	425 611 961,53	485 361 313,01
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	19 153 262,11	27 429 132,91
Zapasy	406 458 699,42	457 932 180,10

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta jest w Nocie 6.6.

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2024 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 304 220,6 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2024 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 108 645,5 tys. zł.

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2023 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 296 089,8 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2023 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 38 427 tys. zł.

Do dnia 31 grudnia 2024 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 5 781,9 tys. zł., zaś na 31 grudnia 2023 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 881,9 tys. zł.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2024 roku wyniosła 143 503,9 tys. zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 248 423,7 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 223 180,0 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów. W roku 2023 była to wartość 170 966,9 tys. zł.

NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Budownictwo kubaturowe	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
Wartość zapasów brutto	4 144 669,80	1 290 600,87	28 115 973,24	384 880 774,57	7 179 943,05	425 611 961,53
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	19 034 712,11	118 550,00	19 153 262,11
Wartość zapasów netto	4 144 669,80	1 290 600,87	28 115 973,24	365 846 062,46	7 061 393,05	406 458 699,42

NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

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

6.8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki pieniężne w PLN	258 102 961,29	306 574 077,71
Środki pieniężne w EUR	969 324,59	828 667,98
Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN	4 141 923,97	3 603 048,38
Środki pieniężne w USD	270,16	1 261,93
Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN	1 107,98	4 965,69
Środki pieniężne w NOK	435 305,18	922 239,28
Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN	157 754,60	356 629,93
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	17 324,58	1 121 285,31
Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN	6 463,80	439 431,71
Środki pieniężne w DKK	406,76	-
Środki pieniężne w DKK po przeliczeniu na PLN	233,07	-
Razem	262 503 600,57	311 059 614,93

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku wynosi 262 503 600,57 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
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-10-27	22 681 803,82 zł	2025-12-31	22 540 572,44 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-06-10	3 000 000,00 zł	2025-12-31	3 943 066,36 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-12-10	2 999 535,00 zł	2025-12-31	3 922 354,36 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-10-09	463 189,00 zł	2025-12-31	619 663,50 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-04-02	1 138 373,42	2025-12-31	1 131 528,84 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-02-22	73 683 778,10	2025-12-31	73 244 289,93 zł
Razem				105 401 475,43 zł

* szacowana data podziału zysku będącego źródłem spłaty wierzytelności

STAN NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty*	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-06-10	3 000 000,00 zł	2024-12-31	3 647 419,64 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-10-27	20 647 941,13 zł	2024-12-31	20 526 624,06 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-12-10	2 999 535,00 zł	2024-12-31	3 623 877,34 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-10-09	463 189,00 zł	2024-12-31	574 283,31 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-02-22	67 061 751,65 zł	2024-09-30	66 705 514,78 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-04-02	1 036 066,79 zł	2024-12-31	1 031 055,04 zł
Razem				96 108 774,17 zł

*szacowana data podziału zysku będącego źródłem spłaty wierzytelności

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 31 grudnia 2024 roku wynoszą 742 268,00 zł.

Ryzyko kredytowe kształtuje się na poziomie 1-go stopnia w wysokości 592 569,00 zł, 2-go stopnia w wysokości 742 268,00 zł, 3-go stopnia w wysokości 1 417 504,00 zł. modelu oczekiwanych strat kredytowych.

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

6.10. KAPITAŁY

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

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

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 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	5 000 000	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)(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 Mikołuszek pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z Panem Janem Mikołuszko.

(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 Mikołuszeko	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 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.

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

(3)1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 r., o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020.

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

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

(6)600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023)

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

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

Na poczet kapitału Spółki Dominującej nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

Wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 65 803 761,02 i powstał w wyniku:

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

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	295 522,00	-92 664,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	2 415 549,50	4 533 425,99
Aktualizacja aktywów trwałych	1 461 224,36	2 129 019,61
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	4 854 290,00	3 699 500,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	9 026 585,86	10 269 281,60

ZYSKI ZATRZYMANE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	113 326 375,18	191 499 916,36
Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	-	14 413 500,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej przeznaczony na pokrycie strat	-64 482 266,31	-1 759 894,03
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092 358,40	- 1 092 358,40
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	9 299 940,56	20 159 326,06
Zysk (strata) bieżący netto	44 856 075,70	-165 895 405,70
Zyski (straty) zatrzymane	101 907 766,73	57 325 084,29
Wartość księgowa	180 245 177,01	136 905 190,31
Liczba akcji zwykłych	32 820 634,00	32 820 634,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,49	4,17

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 Dominującej ustaliła Prezesowi Zarządu Unibep SA finansowe i niefinansowe kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2024 oraz ich wagi. Dedykowane Prezesowi Zarządu kryteria finansowe obejmują zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Grupy Kapitałowej Unibep. Kryteria niefinansowe to w szczególności: pozostawanie w składzie Zarządu Unibep SA, poprawa bezpieczeństwa pracy oraz działania w kierunku redukcji emisji gazów cieplarnianych w łańcuchu wartości, zgodnie ze Strategią ESG Grupy Kapitałowej Unibep. W związku z realizacją tej części Programu Motywacyjnego koszty Grupy zostały obciążone kwotą 1 154,8 tys. zł.

6.11. OGRANICZENIA PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Na dzień publikacji nie są znane jakiekolwiek 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	208 220 766,57	214 744 634,58
Zobowiązania z tytułu kredytów	24 820 769,91	30 728 162,03
Zobowiązania z tytułu obligacji	183 399 996,66	184 016 472,55
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	121 248 302,57	43 071 159,31
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	26 156 667,02	6 663 576,08
Zobowiązania z tytułu kredytów	82 539 620,23	25 131 959,77
Zobowiązania z tytułu obligacji	12 552 015,32	11 275 623,46
Razem	329 469 069,14	257 815 793,89

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2024 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Gospodarstwa Krajowego	40 000 000,00 zł	22 001 469,40 zł	29.10.2027	kredyt obrotowy
Poznański Bank Spółdzielczy	4 000 000,00 zł	2 333 326,59 zł	31.08.2027	kredyt obrotowy
Alior Bank SA	68 648 000,00 zł	10 217,47 zł	15.03.2026	kredyt deweloperski
Alior Bank SA	3 000 000,00 zł	475 756,45 zł	15.03.2026	kredyt VAT
Razem		24 820 769,91 zł		

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2023 R.

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2024 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	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
Bank Polska Kasa Opieki SA	10 000 000,00 zł	2 708 240,34 zł	31.01.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA**	10 000 000,00 zł	8 970 192,07 zł	14.10.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	250 000,00 zł	0,00 zł	29.05.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA	17 000 000,00 zł	9 709 529,00 zł	14.10.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	5 000 000,00 zł	21,73 zł	29.08.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Poznański Bank Spółdzielczy	5 000 000,00 zł	4 768 683,88 zł	15.08.2025	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
BOŚ SA	4 000 000,00 zł	1 848 491,64 zł	30.09.2025	kredyt VAT
BOŚ SA	64 329 183,54 zł	10 084 952,68 zł	30.09.2025	kredyt developerski
Alior Bank SA	68 648 000,00 zł	10 410 381,41 zł	15.03.2026	kredyt developerski
Lubelski Bank Spółdzielczy	11 000 000,00 zł	11 000 019,36 zł	30.06.2025	kredyt deweloperski
Lubelski Bank Spółdzielczy	15 000 000,00 zł	15 000 575,68 zł	30.09.2025	kredyt developerski
Bank Spółdzielczy w Ostrowii Mazowieckiej	5 000 000,00 zł	4 999 982,14 zł	31.08.2025	kredyt rewolwingowy
BOŚ SA	20 000 000,00 zł	11 399 048,11 zł	31.12.2025	kredyt obrotowy
Poznański Bank Spółdzielczy	4 000 000,00 zł	1 333 323,67 zł	31.08.2027	kredyt obrotowy
Razem		108 696 287,25 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 r. jest do wspólnego wykorzystania przez UNIBEP SA i UNIHOUSE SA

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2023 R.

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

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

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

Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu pożyczek

Na dzień 31.12.2024 roku i 31.12.2023 roku Grupa 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 A/B	34 900 000,00 / 34 900 sztuk po 1 000 zł	35 787 400,22	05.04.2023	05.04.2026
Obligacje serii C	20 000 000,00 / 20 000 sztuk po 1 000 zł	20 361 073,97	31.07.2023	31.07.2026
Obligacje serii I 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	138 040 200,00 / 1.380.402 sztuk po 100 zł	139 803 537,79	19.10.2023	19.10.2026
		195 952 011,98		

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

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

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

Data płatności odsetek Obligacji serii A: 05.01.2025, 05.04.2025, 05.07.2025, 05.10.2025, 05.01.2026, 05.04.2026.

Data płatności odsetek Obligacji serii C: 31.01.2025, 30.04.2025, 31.07.2025, 31.10.2025, 31.01.2026, 30.04.2026, 31.07.2026.

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI KREDYTÓW, POŻYCZEK I OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH PRZEDSTAWIA SIĘ W NASTĘPUJĄCY SPOSÓB:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
powyżej 1 roku do 3 lat	208 220 766,57	214 744 634,58
Razem	208 220 766,57	214 744 634,58

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Wartość bilansowa	Niezdykontowane umowne przepływy pieniężne
do roku	121 248 302,57	98 153 479,37
powyżej 1 roku do 3 lat	208 220 766,57	244 175 432,18
Razem	329 469 069,14	342 328 911,55

NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

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

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

6.13. LEASING

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	43 115 851,74	40 180 669,55
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	22 646 934,34	29 662 286,48
Razem	65 762 786,08	69 842 956,03
w tym:		
Zobowiązania z tytułu najmów	31 098 308,55	32 038 345,52
zobowiązanie leasingowe z tyt. PWUG	6 544 157,31	16 033 285,13
zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	19 027 161,95	13 850 175,89
zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	5 526 989,29	2 154 884,50

WARTOŚĆ BIEŻĄCA OPŁAT LEASINGOWYCH:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Poniżej roku	22 646 934,34	29 662 286,48
Od roku do 5 lat	38 012 164,48	33 552 816,56
Powyżej 5 lat	5 103 687,26	6 627 852,99
Razem	65 762 786,08	69 842 956,03

LEASING - DANE UZUPEŁNIAJĄCE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Amortyzacja	19 798 184,18	18 426 948,68
Amortyzacja aktywowana w zapas	-	80 700,00
Koszty odsetkowe	4 005 557,04	3 532 763,00
Odsetki aktywowane w zapas	-	353 938,00
Łączne wydatki z umów leasingu	23 394 369,55	21 853 154,07
Koszty leasingu krótkoterminowego	24 263 253,48	6 602 446,67
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	5 069 293,41	4 797 435,51

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	4 558 809,00	4 207 710,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	4 558 809,00	4 207 710,00
Odprawy rentowe	375 372,00	358 525,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	375 372,00	358 525,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	4 934 181,00	4 566 235,00
- część długoterminowa	4 374 252,00	4 203 038,00
- część krótkoterminowa	559 929,00	363 197,00

ZMIANY STANU ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODPRAW 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	4 501 859,00	2 904 274,00
koszty odsetek	219 534,00	171 163,00
koszty bieżącego zatrudnienia	785 469,00	436 545,00
wypłacone świadczenia	-205 572,00	-216 044,00
koszty przeszłego zatrudnienia – korekta roku poprzedniego	47 408,00	-
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-414 517,00	1 270 297,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-99 301,00	607 440,00
- zmian założeń demograficznych	-247 502,00	-22 484,00
- zmian założeń finansowych	-67 714,00	685 341,00
transfery pracowników	-	238 233,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	4 934 181,00	4 804 468,00

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
wartość zatrudnienia	785 469,00	436 545,00
koszty odsetek	219 534,00	171 163,00
wartość zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	0,00	-96 320,00
Inne korekty	64 726,00	37 433,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	1 069 729,00	548 821,00
zyski/straty aktuarialne ujęte w okresie	-479 243,00	1 232 864,00
Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach	-479 243,00	1 232 864,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	669 631,00	383 487,34
- kosztów ogólnego zarządu	259 583,00	165 333,66

Spółki Grupy przy ustalaniu rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych korzystały z wycen niezależnych aktuariuszy, ostatnia wycena aktuarialna została sporządzona na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2025-2028:

- stopa dyskonta w 2025 roku 5,80%
- stopa dyskonta w 2024 roku 5,07%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Grupie w 2025 r. i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie 5,0%.

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Grupy wobec pracowników na datę 31 grudnia 2025 roku przedstawia się następująco:

POZYCJA/ŚWIADCZENIE	Odprawa emerytalna	Odprawa rentowa	RAZEM
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2024	4 558 809	375 372	4 934 181
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2023	4 976 285	407 242	5 383 527
w tym:			
część krótkoterminowa	339 602	70 964	410 566
część długoterminowa	4 636 683	336 278	4 972 961

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31 grudnia 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 rezerw.

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

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

Analiza wrażliwości rezerw

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

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

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

PARAMETR/ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	4 558 809	375 372	4 934 181
Współczynnik rotacji -1,0%	4 737 434	390 971	5 128 405
Współczynnik rotacji +1,0%	4 397 494	361 035	4 758 529
prawdopodobieństwo przejścia na rentę -0,5%	4 584 237	313 704	4 897 941
prawdopodobieństwo przejścia na rentę +0,5%	4 533 616	436 783	4 970 399
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	4 797 985	386 536	5 184 521
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	4 338 777	364 915	4 703 692
wzrosty podstaw			
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	4 529 119	374 058	4 903 177
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	4 600 142	377 046	4 977 188
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	4 173 294	356 472	4 529 766
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	5 014 529	396 560	5 411 089

WYNIKI PRZEPROWADZONYCH KALKULACJI KSZTAŁTUJĄ SIĘ NASTĘPUJĄCO WEDŁUG STANU NA 31.12.2023 R.:

PARAMETR/ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	4 207 710	358 525	4 566 235
Współczynnik rotacji -1,0%	4 384 975	374 162	4 759 137
Współczynnik rotacji +1,0%	4 048 285	344 161	4 392 446
prawdopodobieństwo przejścia na rentę -0,5%	4 232 560	299 634	4 532 194
prawdopodobieństwo przejścia na rentę +0,5%	4 183 077	417 079	4 600 156
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	4 444 310	369 854	4 814 164
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	3 991 121	347 907	4 339 028
wzrosty podstaw			
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	4 188 414	357 184	4 545 598
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	4 241 782	360 499	4 602 281
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	3 822 962	339 733	4 162 695
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	4 668 946	379 944	5 048 890

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	81 616 420,29	61 800 211,47
Naprawy gwarancyjne	71 384 957,30	51 568 748,48
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99
Zwiększenia	22 838 005,69	38 312 697,98
Naprawy gwarancyjne	22 838 005,69	38 312 697,98
Rozwiązanie	30 089 290,65	18 496 489,16
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	14 580 725,66	12 519 080,85
Naprawy gwarancyjne	5 277 102,00	5 977 408,31
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	-
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	74 365 135,33	81 616 420,29
Naprawy gwarancyjne	74 365 135,33	71 384 957,30
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	10 231 462,99

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	264 306 180,26	244 147 227,39
Świadczenia pracownicze	27 580 392,22	33 364 872,29
Naprawy gwarancyjne	20 852 703,78	9 651 370,23
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	22 437 493,80	4 121 788,88
Koszty podwykonawców	169 581 156,37	187 615 769,60
Sprawy sporne	18 710 074,75	4 842 657,92
Koszty pozostałe	4 403 948,38	2 873 778,69
Spółki wyceniane metodą praw własności	740 410,96	1 676 989,78
Zwiększenia	1 606 236 115,01	1 421 756 059,74
Świadczenia pracownicze	81 229 556,43	28 607 801,26
Naprawy gwarancyjne	15 149 349,17	19 059 681,72
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	2 852 934,36	30 322 384,11
Koszty podwykonawców	1 480 015 160,99	1 323 610 095,79
Sprawy sporne	3 244 004,86	14 617 038,83
Koszty pozostałe	23 730 109,20	5 539 058,03
Wykorzystanie	1 528 487 813,05	1 400 660 528,05
Świadczenia pracownicze	76 941 564,39	34 392 281,33
Naprawy gwarancyjne	16 072 431,98	7 858 348,17
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	18 232 498,59	12 006 679,19
Koszty podwykonawców	1 389 489 611,97	1 341 644 709,02
Sprawy sporne	6 439 801,00	749 622,00
Koszty pozostałe	21 311 905,12	4 008 888,34
Inne zmniejszenia	740 410,96	936 578,82
Spółki wyceniane metodą praw własności	740 410,96	936 578,82
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	341 314 071,26	264 306 180,26
Świadczenia pracownicze	31 868 384,26	27 580 392,22
Naprawy gwarancyjne	19 944 620,97	20 852 703,78
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	7 057 929,57	22 437 493,80
Koszty podwykonawców	260 106 705,39	169 581 156,37
Sprawy sporne	15 514 278,61	18 710 074,75
Koszty pozostałe	6 822 152,46	4 403 948,38
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	740 410,96

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
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	5 939 999,99
Pozostałe zobowiązania	380 423,82	363 606,35
Przychody przyszłych okresów	1 726 649,56	1 844 202,36
Otrzymane dotacje	1 726 649,56	1 844 202,36
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2 107 073,38	8 147 808,70

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA:

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Z tytułu dostaw i usług	357 001 763,72	358 979 511,35
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	46 007 281,25	28 448 435,39
Z tytułu wynagrodzeń	2 751 711,27	2 684 566,62
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Rozliczenia międzyokresowe bierne	1 966 042,99	24 230 174,88
Fundusze specjalne	25 900,36	18 255,16
Pozostałe zobowiązania	1 899 789,53	1 815 712,38
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	410 054 489,12	416 578 655,78
Przychody przyszłych okresów	117 552,80	130 261,22
Pozostałe	-	12 708,42
Otrzymane dotacje	117 552,80	117 552,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	410 172 041,92	416 708 917,00

ZOBOWIĄZANIA 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
do 1 miesiąca	234 625 462,55	154 839 626,68
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	61 477 478,37	99 370 452,29
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	6 435 595,69	4 201 746,27
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	18 300,00	186 022,76
powyżej 1 roku	29 220,75	31 468,80
zobowiązania przeterminowane	54 415 706,36	100 350 194,55
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	357 001 763,72	358 979 511,35

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	47 921 442,17	91 570 397,43
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 598 299,82	5 937 988,40
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	130 483,82	1 314 819,49
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	835 154,51	505 452,05
powyżej 1 roku	930 326,04	1 021 537,18
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	54 415 706,36	100 350 194,55

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE – STRUKTURA WALUTOWA:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania w PLN	403 376 616,44	408 165 686,12
Zobowiązania w EUR	537 212,76	1 329 587,97
Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN	2 295 510,18	5 781 048,49
Zobowiązania w UAH	-	0,66
Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN	-	0,07
Zobowiązania w NOK	5 022 641,86	3 765 501,17
Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN	1 820 205,41	1 456 119,30
Zobowiązania w SEK	35 431,31	1 443 623,25
Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN	13 219,42	565 755,94
Zobowiązania w BYN	455 663,67	538 300,76
Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN	554 952,79	697 368,62
Zobowiązania w DKK	-	73 613,00
Zobowiązania w DKK po przeliczeniu na PLN	-	42 938,46
Zobowiązania w USD	514 858,50	-
Zobowiązania w USD po przeliczeniu na PLN	2 111 537,68	-
Razem	410 172 041,92	416 708 917,00

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

Grupa Unibep w swojej działalności stosuje finansowanie łańcucha dostaw w formie factoringu odwrotnego wobec swoich Dostawców.

Zobowiązania objęte faktoringiem odwrotnym posiadają więcej cech zbliżonych do zobowiązań z tytułu dostaw i usług, niż zobowiązań z tytułu finansowania.

Grupa Unibep 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 spółki z Grupy do faktora jako przepływy z działalności operacyjnej.

W faktoringu odwrotnym uczestniczą dostawcy materiałów jak i podwykonawcy usług. Spółki Grupy wydłużają 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.

Grupa korzysta z linii faktoringu odwrotnego udostępnionych przez dwóch 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 factoringu odwrotnego w kwocie 50 589 495 zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2023 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 59 047 785 zł.

6.16. BIEŻĄCY I ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

ZA OKRES 01.01.2024 – 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	17 515 658,00	403 195,00	-	17 918 853,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 673 955,00	1 346 073,00	-	8 020 028,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	33 254 841,00	13 497 831,00	-	46 752 672,00
Rezerwa na zobowiązania	361 000,00	-9 500,00	-	351 500,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 724 786,00	-2 463 972,00	-	11 260 814,00
Kontrakty - rezerwa na straty	4 263 124,00	-3 080 329,00	-	1 182 795,00
Produkcja niezakończona podatkowo	21 997 023,00	7 787 096,00	-	29 784 119,00
Leasing(zobowiązani z tytułu leasingu)	13 407 355,00	-958 672,00	-	12 448 683,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 088 958,00	-101 966,00	-	986 992,00
Nieopłacone odsetki	25 558,00	28 619,00	-	54 177,00
Dyskonto należności	171 222,00	96 497,00	-	267 719,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	28 718 166,00	-3 987 567,00	-	24 730 599,00
Odpis na pozostałe aktywa	14 883 129,00	-746 004,00	-	14 137 125,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 702 285,00	-872 236,00	-	830 049,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	-	-	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	472 365,00	106 922,00	-	579 287,00
Pozostałe tytuły	840 819,00	-198 557,00	-	642 262,00
Strata podatkowa	8 318 350,00	10 163 826,00	-	18 482 176,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184 008,00	-	-45 694,00	138 314,00
Razem	167 791 785,00	21 011 256,00	-45 694,00	188 757 347,00

ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023 R.

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

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

ZA OKRES 01.01.2024 – 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 "+")	35 505 885,00	21 729 411,00	-	57 235 296,00
Leasing(wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	12 754 091,00	84 320,00	-	12 838 411,00
Dyskonto zobowiązań	5 202 138,00	720 004,00	-	5 922 142,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 796 079,00	121 034,00	-	2 917 113,00
Odsetki nieotrzymane	167 428,00	-36 597,00	-	130 831,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	386 684,00	-35 489,00	-	351 195,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	19 814 686,00	-8 660 908,00	-	11 153 778,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	305 293,00	109 472,00	-	414 765,00
Wycena instrumentów pochodnych	2 541 008,00	-1 443 338,00	-	1 097 670,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 371 262,00	21 676 855,00	-	27 048 117,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	1 063 397,00	-	-496 787,00	566 610,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	246 722,00	-	-156 643,00	90 079,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	162 272,00	-	45 363,00	207 635,00
Razem	86 316 945,00	34 264 764,00	-608 067,00	119 973 642,00

ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023 R.

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

UZGODNIENIE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Zysk brutto przed opodatkowaniem	134 770 236,55	-177 287 680,05
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	25 606 345,00	-33 684 659,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	3 090 306,63	1 797 251,08
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	8 526 042,00	12 280 545,00
Rozliczenie ulgi badawczo – rozwojowej (B+R)	-7 841 055,31	-
Rozliczenie straty	-2 263 843,00	-
Inne	-2 705,87	-1 195 095,65
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	27 115 089,45	-20 801 958,57
Efektywna stawka podatkowa	25,94%	11,73%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Bieżący podatek dochodowy	13 861 581,45	7 807 763,43
Dotyczący roku obrotowego	21 702 636,76	7 807 763,43
Dotyczący lat ubiegłych*	-7 841 055,31	-
Odroczony podatek dochodowy	13 253 508,00	-28 609 722,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	13 253 508,00	-28 609 722,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	27 115 089,45	-20 801 958,57

*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	-562 373,00	1 282 569,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-496 787,00	1 516 813,00
Podatek dochodowy z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej	-156 643,00	-
Podatek od zysków i strat aktuarialnych z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	91 057,00	-234 244,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-562 373,00	1 282 569,00

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Grupa wynoszą:

- Republika Białorusi – 20%
- Ukraina – 18%
- Królestwo Norwegii – 22%
- Królestwo Szwecji – 20,6%
- Królestwo Danii – 22%
- Republika Federalna Niemiec – 15%

Grupa na dzień 31 grudnia 2024 roku rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 18 482 176,00 zł. Podatkiem odroczonym objęte zostały tylko te straty, które w ocenie Grupy mogą być rozliczone w zeznaniach podatkowych w kolejnych latach.

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

Spółka Dominująca od dnia 1 kwietnia 2019 r. była objęta kontrolą podatkową w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. W 2020 roku Spółce dostarczona została decyzja określająca wysokość zobowiązania podatkowego opartego na zastosowaniu przy rozliczeniach podatkowych metody odkosztowej i odrzuceniu metody zastosowanej przez Spółkę. Spółka Dominująca jest w trakcie procesu odwoławczego przed niemieckimi organami skarbowymi, bowiem jej stanowisko co do zastosowanej metody rozliczenia, poparte opinią niemieckich doradców, a także wyrokami sądów, nie uległo zmianie. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie otrzymała informacji co do stanowiska organu odwoławczego.

W dniu 2 lipca 2024 roku Naczelnik Urzędu Celno-Skarbowego w Poznaniu wydał wynik kontroli rozliczeń CIT Monday Development Sp. z o. o. za 2019 rok (dalej: „Wynik kontroli”), w którym poddano pod wątpliwość biznesowe uzasadnienie połączenia spółek Monday Development Sp. z o. o. i UDM2 Sp. z o.o. w 2019 roku i w konsekwencji neutralność podatkową tej transakcji. Zdaniem kontrolerów potencjalna zaległość podatkowa Monday Development Sp. z o. o. z tego tytułu w podatku dochodowym za rok 2019 wynosi 13 126 965,00 zł.

Monday Development Sp. z o.o. nie zgadza się ze stanowiskiem Naczelnika Urzędu Celno-Skarbowego i nie dokonał korekty rozliczeń CIT za 2019 rok i nie uwzględnił Wyniku kontroli w księgach rachunkowych. W dniu 28 sierpnia 2024 roku Spółka otrzymała postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli w postępowanie podatkowe. Postanowieniami Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Poznaniu termin zakończenia postępowania podatkowego przedłużano. Aktualny termin zakończenia postępowania podatkowego to 28 kwietnia 2025 roku. W toku tego postępowania Spółka wnosiła nowe wnioski dowodowe. Do dnia sporządzenia niniejszej informacji nie zostały jednak dostarczone Spółce żadne rozstrzygnięcia o charakterze administracyjnym w tej sprawie.

Na potrzeby oceny perspektywy dalszego przebiegu postępowania podatkowego oraz jego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy Unidevelopment, Monday Development Sp. z o. o. zleciła renomowanej firmie doradczej przygotowanie niezależnej opinii. Konkluzje opinii są spójne ze stanowiskiem Spółki i wskazują na większe prawdopodobieństwo uzyskania ostatecznie korzystnego dla Spółki rozstrzygnięcia w sprawie.

W oparciu o wyżej wskazaną opinię firmy doradczej oraz własne analizy w przypadku ewentualnego negatywnego dla Spółki zakończenia postępowania podatkowego, Spółka odwoła się od decyzji wymiarowej, a w przypadku podtrzymania stanowiska Urzędu Celno-Skarbowego w kolejnej instancji wniesie na nią skargę do WSA.

Grupa uznaje, iż rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy oraz instytucje, które są uprawnione do nakładania 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.

6.17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

ZA OKRES 01.01.2024 – 31.12.2024 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długo-terminowych	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	186 762 071,49	244 904 307,93	-	-130 427 979,22	-	301 238 400,20
Aktywa kontraktowe	186 762 071,49	244 904 307,93	-	-130 427 979,22	-	301 238 400,20
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	286 913 245,31	-	-228 653 642,03	-47 975 684,73	181 210 598,93	191 494 517,48
Wycena długoterminowych kontraktów	72 235 718,71	42 745 151,16	-55 713 432,06	-	-	59 267 437,81
Zobowiązania kontraktowe	359 148 964,02	42 745 151,16	-284 367 074,09	-47 975 684,73	181 210 598,93	250 761 955,29

ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długo-terminowych	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	301 259 451,67	38 234 525,92	-	-152 731 906,10	-	186 762 071,49
Aktywa kontraktowe	301 259 451,67	38 234 525,92	-	-152 731 906,10	-	186 762 071,49
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	267 929 141,72	-	-198 198 133,34	-26 969 929,13	244 152 166,06	286 913 245,31
Wycena długoterminowych kontraktów	55 056 101,79	53 300 682,02	-36 121 065,10	-	-	72 235 718,71
Zobowiązania kontraktowe	322 985 243,51	53 300 682,02	-234 319 198,44	-26 969 929,13	244 152 166,06	359 148 964,02

Grupa 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.

	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:	3 277 665 339,64	3 594 728 715,79
do 1 roku	1 889 568 711,40	2 152 218 585,37
powyżej 1 roku	1 388 096 628,24	1 442 510 130,42

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	11 508 466,32	6 885 289,18
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	9 955 055,57	14 109 242,28
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	21 463 521,89	20 994 531,46
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	24 757 423,50	27 868 586,26
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	59 532 000,17	54 479 614,37
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	85 499 280,38	68 309 692,66
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	145 031 280,55	122 789 307,03

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 476 048,79	899 558,74
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	31 170 276,89	27 381 973,23

Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta w nocie 6.6.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 23,75% (dla jednego projektu 14,55%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na dzień 31 grudnia 2023 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 37,35% (dla jednego projektu 17,18%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów z klientami w wartości nominalnej po dyskoncie, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości.

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

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	301 563,48	496 700,71
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	411 629,68	358 111,39
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	981 444,20	484 200,66
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	785 967,73	769 376,47
powyżej 1 roku	4 766 462,49	7 030 608,91
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	7 247 067,58	9 138 998,14

6.19. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	1 099 810 080,51	667 199 237,28	298 999 247,40	168 347 746,50	433 357 736,49	-60 855 935,98	2 606 858 112,20
<i>sprzedaż zewnętrzną</i>	1 040 552 256,97	667 199 237,28	297 674 097,43	168 074 784,03	433 357 736,49	-	2 606 858 112,20
<i>sprzedaż na rzecz innych segmentów</i>	59 257 823,54	-	1 325 149,97	272 962,47	-	-60 855 935,98	-
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 035 948 172,75	616 230 767,51	207 533 132,57	163 048 301,09	466 543 585,16	-59 068 025,59	2 430 235 933,49
Zysk brutto ze sprzedaży	63 861 907,76	50 968 469,77	91 466 114,83	5 299 445,41	-33 185 848,67	-1 787 910,39	176 622 178,71
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>5,81%</i>	<i>7,64%</i>	<i>30,59%</i>	<i>3,15%</i>	<i>-7,66%</i>	<i>2,94%</i>	<i>6,78%</i>
Koszty sprzedaży			x				7 716 281,42
Koszty zarządu			x				101 196 021,24
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x				100 937 425,71
Zysk z działalności operacyjnej			x				168 647 301,76
Przychody finansowe							14 835 657,82
w tym: przychody odsetkowe	1 220 898,45	362 406,67	9 257 041,48	254 460,56	-	-	11 094 807,16
Koszty finansowe			x				49 133 869,78
w tym: koszty odsetkowe	3 125 813,39	6 181 714,08	13 249 967,95	2 305 276,59	7 938 961,99	-	32 801 734,00
Oczekiwane straty kredytowe			x				10 558 713,20
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			x				10 979 859,95
Zysk przed opodatkowaniem			x				134 770 236,55
Podatek dochodowy			x				27 115 089,45
Zysk netto			x				107 655 147,10

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

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

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno - przemysłowe	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	243 831 492,18	241 722 392,58	294 895 975,90	705 911 647,53	129 407 768,64	359 717 541,08	1 975 486 817,91
Razem aktywa	243 831 492,18	241 722 392,58	294 895 975,90	705 911 647,53	129 407 768,64	359 717 541,08	1 975 486 817,91
Kapitał własny	-	-	-	-	-	319 265 320,62	319 265 320,62
Zobowiązania	525 871 823,44	256 896 917,59	291 240 692,02	289 295 544,38	105 987 236,86	186 929 283,00	1 656 221 497,29
Razem pasywa	525 871 823,44	256 896 917,59	291 240 692,02	289 295 544,38	105 987 236,86	506 194 603,62	1 975 486 817,91
Amortyzacja	5 821 523,59	13 969 037,06	2 179 053,35	3 237 936,22	5 026 411,27	-	30 233 961,49

STAN NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

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

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe **	
	01.01- 31.12.2024	01.01-31.12.2023	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
KRAJ	2 411 586 518,94	2 243 779 816,51	146 896 185,36	124 518 239,88
EKSPORT, w tym:	195 271 593,26	185 988 346,35	28 022 416,71	46 927 819,87
Skandynawia, w tym:	44 038 745,95	45 306 522,74	15 738 289,46	13 362 609,12
- Norwegia	13 757 597,66	5 293 526,35	5 223 588,25	2 159 856,26
- Szwecja	-242 892,21	16 090 408,01	-	4 371 840,37
- Dania	30 524 040,50	23 922 588,38	10 514 701,21	6 830 912,49
Islandia	11 496 863,52	-	4 047 356,04	-
Niemcy	22 349 598,83	113 863 142,47	7 803 455,73	32 335 354,17
Inne rynki, w tym:	117 386 384,96	26 818 681,14	433 315,48	1 229 856,58
- Białoruś*	115 326 166,34	23 676 088,16	154 958,50	211 164,98
- Inne	2 060 218,62	3 142 592,98	278 356,98	1 018 691,60
Razem	2 606 858 112,20	2 429 768 162,86	174 918 602,07	171 446 059,75

* 2023 r. – budowa Ambasady RP w Mińsku

** aktywa trwałe – tj. środki trwałe i wartości niematerialne

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

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

Grupa zarówno w 2024 roku, jak i w 2023 roku nie uzyskała przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych przekraczających 10% łącznych przychodów.

6.20. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

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

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	2 402 164 792,59	2 230 959 846,09
Sprzedaż usług budowlanych	2 103 190 058,68	1 914 622 285,91
Sprzedaż deweloperska	293 778 348,65	311 120 685,92
Sprzedaż usług pozostałych	5 196 385,26	5 216 874,26
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	195 271 593,26	185 988 346,35
Sprzedaż usług budowlanych	193 269 633,41	185 988 346,35
Sprzedaż usług pozostałych	2 001 959,85	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	2 597 436 385,85	2 416 948 192,44

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

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Sprzedaż towarów - kraj	-	1 039 468,06
Działalność deweloperska	-	1 039 468,06
Sprzedaż materiałów - kraj	9 421 013,88	11 780 502,36
Działalność budowlana	9 421 013,88	11 780 502,36
Sprzedaż materiałów - eksport	712,47	-
Działalność budowlana	712,47	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	9 421 726,35	12 819 970,42

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII KLIENTÓW

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Klient publiczny	1 255 753 406,72	742 904 659,18
Klient prywatny	1 351 104 705,48	1 686 863 503,68
Przychody umów z klientami	2 606 858 112,20	2 429 768 162,86

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII CENY

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Ryczałt	2 316 064 334,75	2 287 629 677,62
Kosztorys	290 793 777,45	142 138 485,24
Przychody umów z klientami	2 606 858 112,20	2 429 768 162,86

6.21. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Amortyzacja	30 233 961,49	28 400 372,08
Zużycie materiałów i energii	665 249 299,41	641 344 244,96
Usługi obce	1 648 897 882,32	1 703 313 439,20
Podatki i opłaty	7 503 039,91	7 147 715,83
Wynagrodzenia	228 312 038,17	210 044 475,44
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	52 150 144,34	46 720 766,60
Pozostałe koszty rodzajowe	33 687 725,61	24 793 051,92
Razem koszty wg rodzaju	2 666 034 091,25	2 661 764 066,03
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	37 995 755,72	8 672 750,20
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-173 628 287,84	-128 654 637,38
Koszty ogólnego zarządu	-101 196 021,24	-71 314 932,22
Koszty sprzedaży	-7 716 281,42	-15 508 956,97
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	2 421 489 256,47	2 454 958 289,66

6.22. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 836 911,83	1 142 817,59
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych*	104 997 456,16	1 511 577,32
Odpisane zobowiązania	2 025 168,23	1 078 365,00
Kary i odszkodowania	2 482 278,43	3 530 795,82
Inne	10 023 198,31	3 844 582,88
Pozostałe przychody operacyjne	122 365 012,96	11 108 138,61

*na przychód z tytułu przekwalifikowania/wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przypada wartość 103 997,4 tys. zł.

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 459 661,29	1 375 045,25
Rezerwa na zobowiązania	3 244 004,86	14 517 416,83
Koszty spraw spornych	3 616 626,69	1 452 373,86
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	3 182 885,05	3 454 222,09
Inne	9 924 409,36	3 471 430,56
Pozostałe koszty operacyjne	21 427 587,25	24 270 488,59

6.23. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE, OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Odsetki:	12 582 637,31	12 572 649,19
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	12 582 213,73	12 571 601,08
odsetki od udzielonych pożyczek i obligacji	9 204 783,73	8 556 620,59
wycena pożyczek	600 254,67	279 246,19
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	887 575,48	1 985 901,78
odsetki bankowe	597 745,64	465 144,83
odsetki od należności	1 291 854,21	1 284 687,69
pozostałe odsetki	423,58	1 048,11
Inne przychody finansowe razem	2 253 020,51	7 459 543,50
Przychody finansowe	14 835 657,82	20 032 192,69

INNE PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Inne przychody finansowe		
Dodatnie różnice kursowe	368 322,22	-
Pozostałe, w tym:	1 884 698,29	7 459 543,50
wycena instrumentów pochodnych	1 884 698,29	7 459 523,50
pozostałe	-	20,00
Inne przychody finansowe razem	2 253 020,51	7 459 543,50

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Z tytułu odsetek, w tym:	40 528 005,66	36 114 166,49
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	27 635 106,97	21 750 787,17
odsetki od leasingu	3 890 783,70	3 623 999,28
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	500 629,45	2 296 914,30
odsetki od zobowiązań	1 989 358,37	383 933,04
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	7 225 642,21	6 837 181,19
pozostałe	-713 515,04	1 221 351,51
Inne koszty finansowe razem	8 605 864,12	8 913 301,35
Koszty finansowe	49 133 869,78	45 027 467,84

INNE KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Ujemne różnice kursowe	-	1 511 317,72
Pozostałe, w tym:	8 605 864,12	7 401 983,63
z tytułu prowizji	3 194 358,00	3 326 209,53
gwarancje bankowe	94 219,52	89 462,60
wycena instrumentów pochodnych	4 890 495,22	4 601 213,30
pozostałe	426 791,38	-614 901,80
Inne koszty finansowe razem	8 605 864,12	8 913 301,35

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	10 556 630,23	10 631 025,52
Kaucje z tytułu umów z klientami	-157 503,20	3 764 615,85
Pożyczki udzielone	65 749,00	64 683,00
Aktywa kontraktowe	93 837,17	-40 690,83
Oczekiwane straty kredytowe	10 558 713,20	14 419 633,54

6.24. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

WYLICZENIE ŚREDNIEJ WAŻONEJ LICZBY AKCJI ZWYKŁYCH I LICZBY AKCJI ROZWADNIAJĄCYCH

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
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	107 655 147,10	-156 485 721,48
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	44 856 075,70	-165 895 405,70
Zysk (strata) na 1 akcję	1,37	-5,11
Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję	1,37	-5,11

6.25. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W 2024 i 2023 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.26. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Amortyzacja:	30 233 961,49	28 400 372,08
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	30 233 961,49	28 400 372,08
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	35 176,27	-831 784,47
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	35 176,27	-831 784,47
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	24 710 794,21	21 425 895,35
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-9 322 383,73	-8 556 633,38
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-1 980 659,64	-1 551 338,81
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-	2 937,95
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji, factoringu- ogółem	27 823 116,44	21 743 643,17
odsetki pozostałe do zapłacenia	94 693,09	76 186,60
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	359 361,29	988 369,57
odsetki od leasingu zapłacone	3 885 076,03	3 682 871,84
prowinzje od kredytów, obligacji, gwarancji, factoringu- zapłacone	2 187 116,93	2 042 527,47
prowinzje naliczone - koszty emisja obligacji	1 163 844,36	700 416,64
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych	500 629,44	2 296 914,30
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-122 933 447,93	-7 900 225,78
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-1 299 458,77	-1 682 467,77
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	350 798,43	755 514,58
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-607 482,07	755 064,83
przychody ze zbycia aktywów finansowych	-25 400 000,00	-
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	20 784 896,75	-
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych oraz certyfikatów inwestycyjnych	-600 254,67	86 232,96
instrumenty pochodne	-6 184 439,75	-
kontrakty terminowe – wycena	-	-2 858 310,20
kontrakty terminowe – realizacja	-	-5 298 603,57
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	-98 997 647,90	134 386,84
udział w zyskach (stratach) wycenianych metodą praw własności	-10 979 859,95	63 421,18
pozostałe	-	144 535,37
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	81 583 654,99	40 404 258,69
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	70 124 552,04	41 637 122,69
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	11 459 102,95	-1 232 864,00
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	30 333 807,51	84 728 237,46
bilansowa zmiana stanu zapasów	51 473 480,68	85 607 913,56
odsetki aktywowane w zapasach	2 535 387,42	2 067 375,81
korekta PWUG	-23 675 060,59	-
inne korekty	-	-2 947 051,91
Zmiana stanu należności wynika z następujących pozycji:	-152 085 083,44	133 384 315,70
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-134 312 938,02	128 274 229,62
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-18 754 364,47	3 646 326,21
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	3 014 804,25	-24 254,79
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-701 989,04	1 488 014,66
inne korekty	-1 330 596,16	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych wynika z następujących pozycji:	-98 461 092,49	41 630 581,77
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-96 579 506,09	39 853 327,88
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-988 349,52	3 733 905,73
inne korekty	-1 367 279,74	-274 615,39
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	474 042,86	-1 682 036,45
Na wartość pozycji „Inne korekty” składa się:	1 802 209,90	572 807,15
Inne korekty	647 419,90	280 307,15
program motywacyjny	1 154 790,00	292 500,00
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-12 733 605,42	-7 430 376,00

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Stan na początek roku kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	257 815 793,89	166 199 524,33
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	69 842 956,03	74 591 867,67
Stan na początek roku	327 658 749,92	240 791 392,00
Przepływ kapitału (+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	175 091 371,51	367 953 513,49
Przepływ kapitału (-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-138 969 507,39	-278 630 982,46
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+)	14 563 551,34	15 070 012,80
Przepływ kapitału (-) zobowiązań leasingowych	-20 062 627,36	-19 500 457,36
Odsetki naliczone leasingowe (+)	3 885 076,03	3 682 871,84
Odsetki zapłacone leasingowe (-)	-2 869 151,36	-3 682 871,84
Odsetki naliczone od pożyczek, kredytów i innych zobowiązań finansowych (+)	67 289 054,81	6 105 459,90
Odsetki zapłacone od pożyczek, kredytów i innych zobowiązań finansowych (-)	-22 119 276,30	-6 105 459,90
Wycena (+/-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-9 561 368,00	1 904 273,94
Wycena (+/-) zobowiązań leasingowych	-228 002,25	-937 636,61
Pozostałe (-/+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-76 999,38	389 464,59
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych	630 983,65	619 169,53
Stan na koniec roku w tym:	395 231 855,22	327 658 749,92
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	329 469 069,14	257 815 793,89
Zobowiązania leasingowe	65 762 786,08	69 842 956,03

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

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	262 503 600,57	311 059 614,93
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	27 065,05	-15 822,27
Razem	262 530 665,62	311 043 792,66

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

6.27. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, UTRATA KONTROLI

W 2024 roku nie nastąpiło połączenie z żadną zewnętrzną jednostką gospodarczą i utrata kontroli.

6.28. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi w 2024 roku nie wystąpiły.

STAN NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	9 527,16	27 767,60
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	9 527,16	27 767,60

ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023 R.

	Oczekiwane straty kredytowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 209,34	252,77
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 209,34	252,77

Informacja o transakcjach powiązanych poprzez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę oraz spółki Grupy Kapitałowej została umieszczona w pkt. 6.33 niniejszego sprawozdania.

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

6.29. CZŁONKOWIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Zarząd i Radę Nadzorczą Grupy Unibep reprezentuje Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki Dominującej Unibep SA.

ZARZĄD

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

Na dzień bilansowy niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Unibep SA 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 Dominującej VII kadencji z funkcją Członka Rady Nadzorczej.

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

- Jan Mikołuszko - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski – 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 Dominującej 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 UPRAWNIENI DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

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	-	-	-

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%
4	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	-	-	---

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%

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

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

6.31. INFORMACJA O OSOBISTYCH, FAKTYCZNYCH I ORGANIZACYJNYCH POWIĄZANIACH CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z OKREŚLONYMI AKCJONARIUSZAMI POSIADAJĄCYMI CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY UNIBEP SA

ZARZĄD SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

- **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 SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

- **Jan Mikołuszko** - pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z akcjonariuszem (Panią Zofią Mikołuszką) posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Beata Maria Skowrońska** – akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- **Wojciech Jacek Stajkowski** – 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 Przewodniczącą Rady Nadzorczej.

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

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

ZA OKRES 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 23.04.2024 r., otrzymał odszkodowanie za zakaz konkurencji po ustaniu stosunku pracy w kwocie 47 250,00 zł

** pełnił funkcję do 05.03.2024 r.

*** pełnił funkcję do 08.08.2024 r.

Za okres 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2022 r. wypłacona w 2023 r.	Razem
Dariusz Jacek Blocher	621 804,80	-	621 804,80
Leszek Marek 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 r. zostały wypłacone premie za 2022 r. w kwocie 302 914,29 niezwiązane z funkcją Członka Zarządu

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

ZA OKRES 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	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

ZA OKRES 01.01.2023 DO 31.12.2023 R.

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

W 2024 roku wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom spokrewnionym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 1 098,6 tys. zł, a w okresie porównywalnym 1 077,02 tys. zł.

6.33. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEC OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ ORAZ SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 9,4 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 1 215,5 tys. zł.

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

6.34. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ UNIBEP SA A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 29 lutego 2024 roku 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 Spółek Grupy Unibep na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

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

	stan na dzień 31.12.2024	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	219 480 095,38	149 461 543,99
Na rzecz jednostek powiązanych	24 876 345,80	21 726 705,42
Udzielone poręczenia	24 876 345,80	21 726 705,42
Na rzecz pozostałych jednostek	194 603 749,58	127 734 838,57
Sprawy sporne	180 216 073,16	127 734 838,57
Udzielone poręczenia	14 387 676,42	-

Istotne Sprawy sporne

W Grupie 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 instytutów z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytut 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 mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. Strony wniosły o zawieszenie postępowania Sądowego. Sprawa ma trafić do concyliacji 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 Plaza 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 Oeynhausien, Dom Seniora – Südbrookmerland. W związku z tym sprawy sporne z powództwa Seniorenpark Wunstorf GmbH oraz przeciwko Aureus Residenzbau GmbH będą połączone do wspólnego rozpoznania. 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 dochodzi 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 mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. Strony wniosły o zawieszenie postępowania Sądowego. Sprawa ma trafić do concyliacji przy Prokuraturze 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 Łapy 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. z o.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 wniósł 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 Łapy Markowszczyzna. Roszczenie dotyczy zwiększonych kosztów poniesionych przez Unibep SA i dawniej Budrex Sp. z o. o. w związku z przedłużoną realizacją inwestycji. Zarządzeniem z dnia 9 listopada 2022 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 Ołdadowi, 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 Etku, 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 złożyła 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 przesłuchiwani 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 przesłuchiwani 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 Dróg Wojewódzkich	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 Łąpy Markowszczyzna. W toku postępowania Sąd przesłuchał świadków w sprawie i dopuścił dowód z opinii biegłego. Unibep SA wniósł zastrzeżenia do opinii biegłego. Została wydana opinii uzupełniająca do której Unibep SA również miał zastrzeżenia. Sąd powołał nowego biegłego w sprawie. 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 mediacyjne, 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. wydano 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 Łąpy 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 wystąpił 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. Górowskiej 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 odroczone 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 postanowienie 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 Przedsiębiorstwa 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.

Sprawy z powództwa Unihouse SA

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Bekkefaret Bolig AS	23 946	NOK	4 czerwca 2023 r. spółka Unihouse SA skierowała pozew do sądu przeciwko inwestorowi Roszczenie dotyczy braku zapłaty za roboty kontraktowe i dodatkowe w związku z realizacją inwestycji Klovertunet. Inwestor przedstawił własne roszczenie w wysokości 16 250 tys. NOK z tytułu wad. Sprawa jest powiązana ze sprawą przeciwko ubezpieczycielowi Fidelis Insurance (szczegółowo opisanej poniżej). Posiedzenie sądu pierwszej instancji odbyło się w dniach 24 lutego – 12 marca 2025 r., ze względu na dużą liczbę odrębnych punktów spornych decyzja sądu spodziewana jest pod koniec kwietnia 2025 r.
2.	Fidelis Insurance Irland DAC	18 825	NOK	W związku z brakiem zapłaty wynagrodzenia przez inwestora Bekkefaret Bolig AS za roboty budowlane na kontrakcie Klovertunet. Unihouse złożył kilka roszczeń z tytułu gwarancji w listopadzie 2022 r., gwarant Fidelis i ich współwykonawca Standard Garanti AS nie zrealizował wypłaty z gwarancji. W styczniu 2023 r. Unihouse SA skierował pozew do Sądu. Sąd zdecydował

				o połączeniu niniejszej sprawy ze sprawą dotyczącą roszczenia regresowego ubezpieczyciela do inwestora, natomiast odmówił połączenia sprawy ze sprawą roszczenia inwestora do spółki Unihouse SA wskazanych w odpowiedzi inwestora na Final Account. 25 października 2023 r. zapadł wyrok, zgodnie z którym ubezpieczyciel ma zapłacić spółce Unihouse SA kwotę 18 825 tys. NOK należności głównej wraz z odsetkami i kosztami procesu. Ubezpieczyciel wniósł apelację od tego wyroku. Sąd zasądził na rzecz Unihouse SA 24 500 000 NOK plus odsetki. W dniu 13 lutego 2025 r. do Unihouse SA wpłynęła kwota 25 720 837,73 NOK. Sprawa zakończona.
3.	Bjertnes AS	14 675	NOK	W dniu 18 stycznia 2024 r. spółka Unihouse SA złożyła pozew o zapłatę 14 675 tys. NOK. W pozwie Unihouse SA żąda zapłaty wynagrodzenia w związku z realizacją kontraktu Bjertnes. W dniu 1 marca 2024 r. Bjertnes AS przedstawiła odpowiedź na pozew. W październiku 2024 roku strony osiągnęły ugodę, na mocy której ubezpieczyciel wypłaci Unihouse kwotę 10 000 000 NOK brutto. Zgodnie z postanowieniami ugody płatność została uregulowana w dniu 15 listopada 2024 roku, sprawa zakończona.
4.	Fredensborg (Bekkefaret Bolig)	5 952	NOK	W dniu 5 maja 2022 r. Unihouse skierował skargę do komisji rozjemczej na kwotę ok. 7 000 tys. NOK. W dniu 6 czerwca 2022 r. Bekkefaret Bolig wystąpił z odpowiedzią, w której odrzucił roszczenie. 13 lipca 2022 r. skarga została oddalona. 4 czerwca 2023 r. Unihouse skierował pozew do sądu (sprawa skierowana w jednym pozwie razem z roszczeniem z kontraktu Klovertunet).
5.	Tuplex	1 330	PLN	W dniu 31 grudnia 2024 został złożony pozew przeciwko firmie Tuplex, dostawcy płyt elewacyjnych barwionych w masie. Płyty wybarwiły się i wspólnota żąda wymiany elewacji. Tupex odrzucił reklamację twierdząc, że elewacja nie została właściwie zamontowana. Oczekujemy na działania ze strony Sądu.
6.	Nordan	1 270	PLN	W maju 2024 r. Unihouse złożył wezwanie do próby ugodowej. Roszczenie Unihouse wynika z kosztów naprawy przekątnych w oknach dostarczonych przez NORDAN. Pozwany nie wyraził zgody na ugodę. W dniu 30 grudnia 2024 r. Unihouse złożył pozew o zapłatę odszkodowania - kosztów naprawy w kwocie 1 270 251,00 PLN.
7.	Nexmar	1 330	PLN	W dniu 31 grudnia 2024 r. Unihouse złożył wezwanie do próby ugodowej w związku z roszczeniem obejmującym koszt naprawy elewacji wykonanej z płyt zakupionych w spółce Nexmar. Na rozprawie w dniu 18 lutego 2025 r. do ugody nie doszło.
8.	STO	1 330	PLN	W dniu 31 grudnia 2024 r. Unihouse SA złożył wezwanie do próby ugodowej. Roszczenie obejmuje koszt naprawy elewacji pomalowanych systemem firmy STO.
9.	Eco Campus Sopot Sp. z o. o.	246	PLN	W pozwie z czerwca 2020 r. Unihouse SA domaga się zapłaty wynagrodzenia Inwestora w związku z realizacją budowy Akademików w Sopocie. Unihouse SA stoi na stanowisku, że inwestor wprowadził zbyt wiele odstępstw od pierwotnej koncepcji i domaga się zapłaty wynagrodzenia przed wprowadzeniem kolejnych poprawek. W toku postępowania zostali przesłuchani świadkowie w sprawie. Opinia biegłego w sprawie została wydana na początku kwietnia 2023 r., co do której Unihouse SA wniósł zastrzeżenia. W dniu 4 października 2024 r. zapadł wyrok. Sąd zasądził na rzecz Unihouse całą żądaną kwotę. Wyrok nie jest prawomocny, Eco City złożyło wniosek o uzasadnienie.

Sprawy przeciwko Unihouse SA

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Bekkefaret Bolig AS	17 396	NOK	Inwestor przedstawił własne roszczenie na 17 396 551 NOK z tytułu wad w robotach Unihouse SA. Sprawa jest powiązana ze sprawą przeciwko ubezpieczycielowi Fidelis Insurance (szczegółowo opisanej powyżej). Posiedzenie sądu pierwszej instancji odbyło się w dniach 24 lutego -12 marca 2025 r., ze względu na dużą liczbę odrębnych punktów spornych decyzja sądu spodziewana jest pod koniec 2025 roku.
2.	Jan Henryk Krupka JD proff Bygg	130	NOK	We wrześniu 2023 r. podwykonawca złożył wniosek do komisji pojednawczej o zapłatę wynagrodzenia w związku z realizacją robót na kontrakcie Bjertnes AS. Pozwany stoi na stanowisku, że wynagrodzenie nie jest należne, gdyż w związku z opóźnieniem w wykonaniu prac naliczone zostały podwykonawcy kary umowne. Sprawa została skierowana do Sądu. Sąd skierował strony do mediacji. Mediacje nie doprowadziły do zawarcia ugody. Sąd uwzględnił w całości roszczenie J&D Proff - zasądził na rzecz spółki 126 000 NOK

				roszczenia, 30 000 NOK odsetek i 80 000 NOK kosztów zastępstwa prawnego. Kwota została zapłacona na rzecz spółki.
--	--	--	--	--

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

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Nabywca lokalu	100	PLN	W dniu 16 grudnia 2021 r. Spółka otrzymała pozew od nabywcy lokalu o zapłatę kwoty 100 tys. zł tytułem zwrotu kosztów usunięcia wady na inwestycji Osiedle Idea Ogrody Radom. W sprawie zostali przesłuchani świadkowie i została wydana opinia biegłego. Na obecnym etapie strony przedstawiły pisemnie końcowe stanowisko w sprawie. W dniu 19 września 2024 r. Sąd wydał wyrok zasądzający na rzecz powoda kwotę 37 tys. wraz z odsetkami. W dniu 6 listopada 2024 r. została zawarta ugoda z powodem i wypłacona zasądzona kwota wraz z odsetkami ustawowymi.

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

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Wspólnota Mieszkaniowej	131	PLN	W marcu 2024 r. wpłynął pozew o zapłatę, z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w inwestycji Hevelia w Poznaniu. W dniu 26 kwietnia Spółka przesłała odpowiedź na pozew. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.
2.	Wspólnota Mieszkaniowa	80	PLN	W dniu 21 sierpnia 2023 r. wpłynął do spółki pozew o zapłatę tytułem roszczeń za wady budynków na inwestycji Czarnieckiego w Poznaniu. W dniu 3 czerwca odbyła się pierwsza rozprawa. Sąd zaproponował rozwiązanie sporu w ramach ugody i wyznaczył pełnomocnikom obu stron termin na poinformowanie sądu o postępach w sprawie negocjacji ugodowych.

Sprawa z powództwa Monday Development Sp. z o.o. (spółka zależna Unidevelopment SA)

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	JB Investment Societe commandite specjale SCSp	3 728	PLN	W czerwcu 2024 r., Monday Development sp. z o.o. wniosła przeciwko JB Investment Societe commandite specjale SCSp, pozew o zapłatę należności wynikających z zawartej umowy pożyczki na łączną kwotę 3 728 430,09 zł (wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie). W związku z ustanowieniem zabezpieczenia pożyczki w postaci weksla in blanc Spółka przedstawiła weksel do wykupu Pożyczkobiorcy.

Sprawa z powództwa Unidevelopment SA

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	JB Investment Societe commandite specjale SCSp	3 747	PLN	W czerwcu 2024 r. Unidevelopment SA wniosła przeciwko JB Investment Societe commandite specjale SCSp pozew o zapłatę należności wynikających z zawartej umowy pożyczki na łączną kwotę 3 747 367,44 zł (wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie). W związku z ustanowieniem zabezpieczenia pożyczki w postaci weksla in blanco Spółka przedstawiła weksel do wykupu Pożyczkobiorcy.

Impas w spółce Fama Development Sp. z o. o. sp. j.

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	JB Investment Societe commandite specjale SCSp			W lipcu 2024 r. JB Investment Societe commandite specjale SCSp jako wspólnik Fama Development Sp. z o. o. sp. j. zaskarżył uchwały pozostałych wspólników Spółki o nr 1 i nr 2 z dnia 11 czerwca 2024 r., a następnie wniósł pozew przeciwko o ustalenie ich nieważności lub nieistnienie. Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyniku tego zaskarżenia wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności w/w uchwał. Unidevelopment SA na ww. postanowienie w dniu września 2024 r. złożyła zażalenie, a w listopadzie 2024 r. została złożona odpowiedź na ww. pozew. W grudniu 2024 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał postanowienia w oddalające ww. zażalenie. Postanowienie jest prawomocne. W lutym 2025 r. pozostali wspólnicy Spółki otrzymali replikę JB Investment do złożonej przez pozostałych wspólników Spółki odpowiedzi na pozew. Na w/w replikę została złożona przez pozostałych wspólników odpowiedź do Sądu Okręgowego w Poznaniu. Dodatkowo sierpniu 2024 r. JB Investment Societe commandite specjale SCSp jako wspólnik Fama Sp. z o. o. wniósł pozew o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał nr 01/07/2024 oraz 08/07/2024 zwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki lipcu 2024 wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności tych uchwał. Fama Sp. z o. o. na w/w postanowienie w październiku 2024 r. złożyła zażalenie, a w listopadzie 2024 r. odpowiedź na w/w pozew. Dodatkowo do sprawy przystąpiła spółka Unidevelopment SA w charakterze interwenienta ubocznego.

6.35.2. GWARANCJE

	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.12.2023
UDZIELONE GWARANCJE	915 359 829,29	866 731 570,12
Na rzecz jednostek powiązanych	53 055 502,33	45 768 435,33
Na rzecz pozostałych jednostek	862 304 326,96	820 963 134,79
OTRZYMANE GWARANCJE	189 709 877,33	175 738 924,03
Od jednostek powiązanych	122 460 100,00	100 500 000,00
Od pozostałych jednostek	67 249 777,33	75 238 924,03

W 2024 roku udzielono gwarancji na kwotę 256 480 528,27 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 52 830 624,10 zł.

6.36. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

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

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 zlecanych 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-Szeginie 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

Zawarcie umów finansowych

- 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 SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska SA umowę o linię gwarancyjną w wysokości 123 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 28 lutego 2025 roku.
- 31 stycznia 2025 roku Unibep SA oraz Unihouse SA przedłużyły z Bank Polska Kasa Opieki SA umowę o wielocelowy limit kredytowy w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 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.
- 5 lutego 2025 roku Santander Bank Polska SA udzielił Unidevelopment SA (za zobowiązania Uni 3 Sp. z o. o.) gwarancji należytego wykonania Porozumienia i Przedwstępnej umowy darowizny do maksymalnej kwoty 7 170 756,52 zł.
- 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 SA 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.
- 20 lutego 2025 roku Zarząd spółki Unidevelopment SA podjął uchwałę o uruchomieniu programu emisji obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 55 mln zł. Celem programu było pozyskanie środków na przedterminowy wykupu trzyletnich zabezpieczonych obligacji serii A/B oraz C wyemitowanych w 2023 roku o łącznej wartości 54,9 mln zł. Przedterminowy wykup wskazanych wyżej obligacji zabezpieczonych umożliwi wykreślenie zabezpieczeń hipotecznych z nieruchomości, na których planowane są projekty deweloperskie. W dniu 13 marca 2025 miał miejsce dzień emisji obligacji serii D o łącznej wartości 55 mln zł. W związku z powyższym, w dniu 6 marca 2025 roku Zarząd Unidevelopment podjął decyzję o wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii A/B oraz serii C na żądanie Emitenta. Zgodnie z warunkami emisji Obligacji wcześniejszy wykup Obligacji został wykonany w dniu 25 marca 2025 roku.

- 26 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego SA umowę na kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 30 mln zł do dnia 2 czerwca 2025 roku.
- 26 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego SA 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 SA 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 SA umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln zł do dnia 30 kwietnia 2025 roku.
- 7 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 roku do dnia 25 marca 2026 roku.

Zawarcie istotnych umów i inne zdarzenia

- **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)

- **Wstrzymanie działań w kierunku ewentualnej sprzedaży akcji Unihouse SA**

6 lutego 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła decyzję o wstrzymaniu działań w kierunku ewentualnej sprzedaży akcji Unihouse SA. Przeprowadzony przez Spółkę proces analiz możliwych scenariuszy pozyskania potencjalnego inwestora dla Unihouse SA oraz wyrażone wstępnie i warunkowo zainteresowanie przeprowadzeniem takiej transakcji wskazywały, że ewentualne przeprowadzenie takiej transakcji w aktualnych uwarunkowaniach ekonomicznych i rynkowych nie byłoby satysfakcjonujące dla Emitenta.

Wobec powyższego Emitent przewiduje utrzymanie Unihouse w ramach Grupy Kapitałowej Unibep oraz działanie nad jego dalszym rozwojem w tym na nowych segmentach rynku, na których istnieją realne perspektywy rozwoju. Jednocześnie Rada Nadzorcza Spółki w porozumieniu z Zarządem nie wyklucza ewentualnego wznowienia w przyszłości działań w kierunku możliwej sprzedaży akcji Unihouse SA, kiedy uwarunkowania ekonomiczne i rynkowe będą dawały szansę na przeprowadzenie takiej ewentualnej transakcji na warunkach satysfakcjonujących dla Emitenta. (RB 5/2025)

- **Wypłata z gwarancji**

13 lutego 2025 roku Unihouse SA otrzymał wpływ w wysokości 25 720 837,73 NOK tytułem wypłaty z gwarancji Inwestora po wygraniu sporu sądowego przez Sądem Najwyższym w Norwegii.

- **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)

- **Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na realizację zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Ogrodzieńcu przy ul. Słowackiego, działka nr 3030/25”**

14 marca 2025 roku spółka zależna Unihouse S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Ogrodzieńcu przy ul. Słowackiego, działka nr 3030/25”. Zamawiającym jest SIM Zagłębie Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 20,5 mln zł brutto, tj. ok. 18,9 mln zł netto. (RB 14/2025).

- **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)

- **Podpisanie warunkowej umowy sprzedaży udziałów**

19 marca 2025 roku spółka Unidevelopment SA (Sprzedający) zawarła Warunkową Umowę Sprzedaży 100% Udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. z osobą fizyczną (Kupujący). Umowa zawarta jest pod warunkiem zawieszającym, polegającym na pozytywnym wyniku badania due diligence Spółki. Badanie due diligence zostanie przeprowadzone przez Kupującego w terminie do 31 maja 2025 roku. Pozytywny wynik badania due diligence oraz złożenie Sprzedającemu przez Kupującego oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w którym Kupujący potwierdzi, że uzyskał pozytywny wynik badania due diligence, oznaczać będzie, że spełnił się warunek zawieszający w związku z czym Umowa wejdzie w życie z chwilą spełnienia się tego warunku zawieszającego. Warunek Zawieszający jest zastrzeżony na korzyść Kupującego.

- **Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na zaprojektowanie i wykonanie budynku żłobka w Białymstoku**

20 marca 2025 roku spółka zależna Unihouse SA zawarła umowę datowaną na dzień 19 marca 2025 roku na zaprojektowanie i budowę żłobka w technologii modułowej przy ul. Depowej w Białymstoku.

Zamawiającym jest Miasto Białystok. Wynagrodzenie UNIHOUSE SA z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 13,4 mln zł netto. (RB 16/2025)

- **Aktualizacja informacji nt. realizacji umowy na wykonanie hali magazynowej w Tuszynie w województwie łódzkim**

24 marca 2025 roku Zarząd Unibep SA złożył Zamawiającemu oświadczenie o odstąpieniu od Umowy w części niewykonanej, w związku ze spełnieniem się umownych przesłanek uprawniających Emitenta do odstąpienia, związanych z trwającym okresem zawieszenia prac, ze skutkiem na dzień 31 marca 2025 roku. (RB 18/2025)

Umowa z Alocasia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na realizację hali magazynowo - produkcyjnej z zapleciami biurowo - socjalnymi wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz komunikacyjną w Tuszynie w województwie łódzkim zawarta była 24 maja 2022 roku (RB 34/22)

- **Wybór oferty Unibep SA w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: „Budowa budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej” – w formule zaprojektuj i wybuduj**

7 kwietnia 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Wojskowej Akademii Technicznej zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej” – w formule zaprojektuj i wybuduj”. (RB 19/2025)

6.38. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Pracownicy umysłowi	1 222	1 167
Pracownicy fizyczni	481	543
Razem	1 703	1 710

6.39. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMÓW Z FIRMAMI AUDYTORSKIMI

Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej w dniu 22 czerwca 2022 roku dokonała wyboru Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna (dawniej Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa) z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E do przeprowadzenia przeglądu i badania sprawozdań finansowych na lata 2022 – 2024. Wybór firmy audytorskiej został dokonany na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu. Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej spełniała obowiązujące warunki. Rekomendacja została sporządzana zgodnie z „Polityką w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych Unibep SA oraz Grupy Kapitałowej Unibep”.

Jednostka Dominująca zawarła w dniu 28 lipca 2022 roku umowę na przegląd i badanie sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego, która określa aneksowane coroczne wynagrodzenie w wysokości 466,7 tys. zł rocznie plus koszty dodatkowe.

Łączne wynagrodzenie Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna za badanie sprawozdań pozostałych spółek Grupy za 2024 rok wynosi 352,20 tys. zł plus koszty dodatkowe.

Jednostka Dominująca zawarła w dniu 25 listopada 2024 roku umowę 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.

W dniu 17 października 2024 roku Unihouse SA zawarł z Grant Thornton Revisjon AS, Kirkegata 15, 0153 Oslo umowę na badanie zgodnie ze standardami norweskimi sprawozdania finansowego działalności Unihouse SA na rynku norweskim, na wartość 220 tys. NOK plus koszty serwisowe.

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.

Firmy audytorskie nie świadczyły w 2024 i 2023 roku innych usług na rzecz Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej.

W Grupie funkcjonuje „Polityka w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych Unibep SA oraz Grupy Kapitałowej Unibep”, która została opracowana przez Komitet Audytu oraz przyjęta przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały w dniu 6 lutego 2018 roku. Wskazana polityka określa, że wyboru firmy Audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu, który (poza przypadkiem odnowienia zlecenia badania) przedstawia Radzie Nadzorczej co najmniej dwie propozycje firm audytorskich wraz ze wskazaniem jednej z nich i uzasadnieniem swojego wyboru. Rekomendacja Komitetu Audytu musi być wolna od wpływów strony trzeciej. Do pozostałych założeń polityki należy określenie: kryteriów weryfikacji firm audytorskich, a także czasu trwania współpracy z wybraną firmą audytorską.

Ponadto w dniu 6 lutego 2018 roku Rada Nadzorcza przyjęła „Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem świadczonych na rzecz Unibep SA”. Głównym celem tej polityki jest wyeliminowanie zagrożenia braku niezależności w przypadku świadczenia przez biegłych rewidentów, firmy audytorskie lub członków ich sieci niektórych usług innych niż usługi badania ustawowego. W/w polityka przewiduje wskazanie usług zabronionych niebędących czynnościami rewizji finansowej, jak też usług dozwolonych niebędących czynnościami rewizji finansowej, a także określa, że świadczenie dozwolonych usług niebędących czynnościami rewizji finansowej jest możliwe wyłącznie po uprzednim zatwierdzeniu przez Komitet Audytu. Polityka obowiązuje w Spółce Dominującej oraz w Grupie Kapitałowej 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. Udziału w dywidendzie nie brało 2,9 mln akcji własnych posiadanych przez Spółkę. 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

Grupa 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.

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 14 kwietnia 2025 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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