

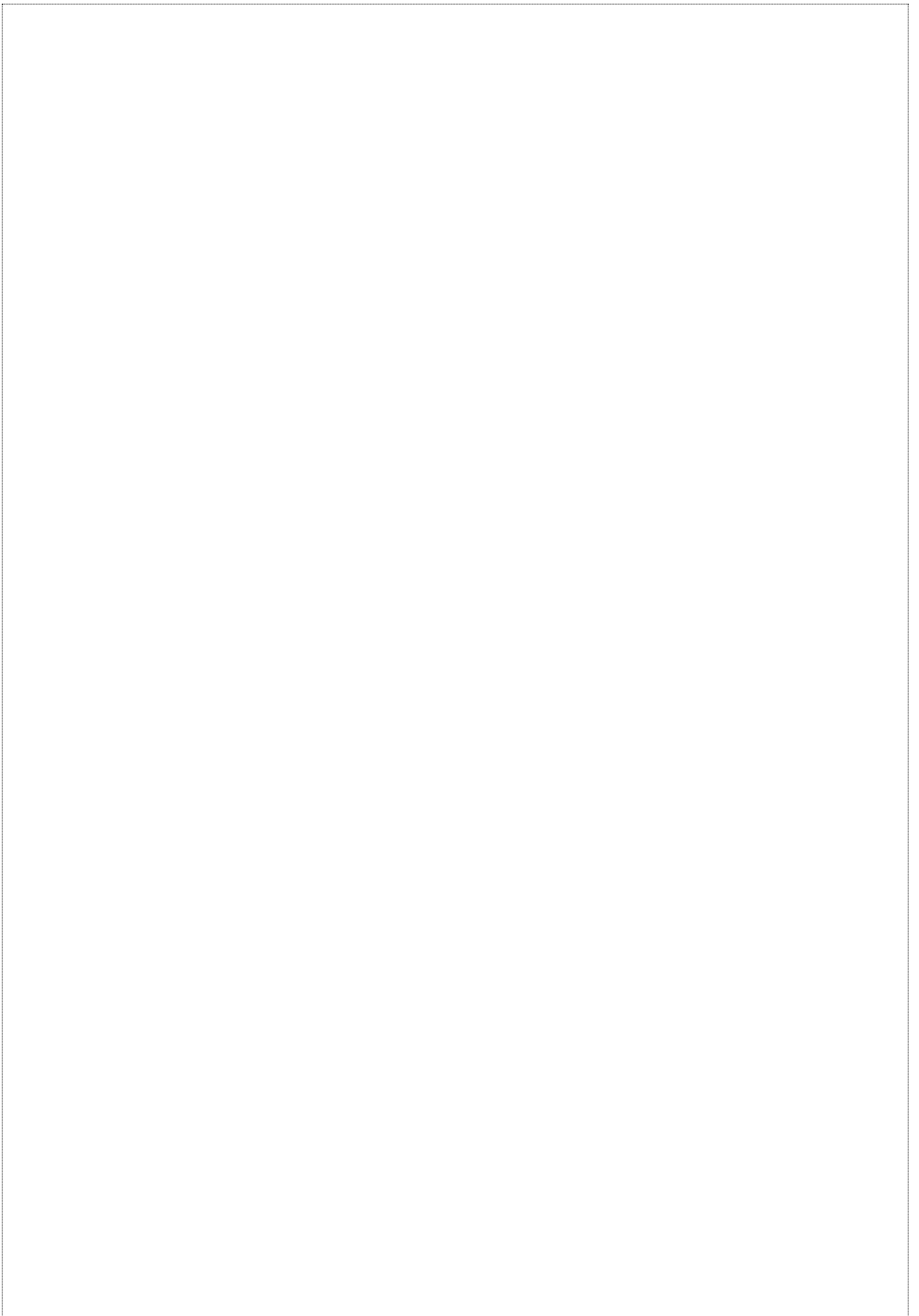
2025



**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA ROK 2025**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI  
FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 31 MARCA 2026 ROKU



## SPIS TREŚCI

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - aktywa .....	5
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - pasywa .....	6
Jednostkowy rachunek zysków lub strat .....	7
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	8
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	9
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	10
<b>1. Informacje ogólne .....</b>	<b>11</b>
1.1. Informacje o Spółce i jej działalności .....	11
1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....	11
1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego .....	12
1.4. Zmiany standardów lub interpretacji .....	12
<b>2. Przyjęte zasady rachunkowości .....</b>	<b>16</b>
<i>Środki trwałe .....</i>	<i>16</i>
<i>Wartości niematerialne .....</i>	<i>17</i>
<i>Nieruchomości inwestycyjne .....</i>	<i>18</i>
<i>Inwestycje w jednostki zależne .....</i>	<i>18</i>
<i>Leasing .....</i>	<i>19</i>
<i>Zapasy .....</i>	<i>20</i>
<i>Koszty finansowania zewnętrznego .....</i>	<i>21</i>
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....</i>	<i>21</i>
<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności .....</i>	<i>21</i>
<i>Aktywa i zobowiązania kontraktowe .....</i>	<i>22</i>
<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....</i>	<i>23</i>
<i>Zobowiązania i należności warunkowe .....</i>	<i>23</i>
<i>Transakcje i salda w walucie obcej .....</i>	<i>23</i>
<i>Kapitały własne .....</i>	<i>24</i>
<i>Kredyty, pożyczki, pozostałe zobowiązania finansowe .....</i>	<i>25</i>
<i>Rezerwy .....</i>	<i>25</i>
<i>Świadczenia pracownicze .....</i>	<i>26</i>
<i>Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym) .....</i>	<i>27</i>
<i>Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności .....</i>	<i>28</i>
<i>Przychody z umów z klientami .....</i>	<i>29</i>
<i>Pozostałe przychody, koszty operacyjne .....</i>	<i>31</i>
<i>Przychody i koszty finansowe oraz oczekiwane straty kredytowe .....</i>	<i>32</i>
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</i>	<i>32</i>
<i>Instrumenty finansowe .....</i>	<i>33</i>
<i>Rachunkowość zabezpieczeń .....</i>	<i>36</i>
<i>Subiektywne oceny zarządu i istotne szacunki .....</i>	<i>37</i>
<b>3. Zarządzanie ryzykiem finansowym .....</b>	<b>39</b>
<b>4. Instrumenty finansowe .....</b>	<b>48</b>
<b>5. Noty do sprawozdania finansowego .....</b>	<b>53</b>
5.1. Środki trwałe .....	53
5.2. Wartości niematerialne .....	56
5.3. Nieruchomość inwestycyjna .....	58
5.4. Inwestycje w innych podmiotach .....	59
5.4.1. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności .....	61
5.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	63
5.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe .....	65
5.7. Zapasy .....	66
5.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	66
5.9. Pożyczki udzielone .....	67
5.10. Kapitały .....	67

5.11.	Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych .....	71
5.12.	Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	71
5.13.	Leasing .....	73
5.14.	Rezerwy.....	74
5.15.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	77
5.16.	Bieżący i odroczony podatek dochodowy .....	79
5.17.	Aktywa i zobowiązania kontraktowe .....	83
5.18.	Kaucje z tytułu umów z klientami .....	85
5.19.	Przychody z umów z klientami .....	86
5.20.	Koszty według rodzajów .....	86
5.21.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	87
5.22.	Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe .....	87
5.23.	Zysk (strata) na jedną akcję.....	88
5.24.	Działalność zaniechana .....	89
5.25.	Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	89
5.26.	Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych.....	90
5.27.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	92
5.28.	Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej .....	94
5.29.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	94
5.30.	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 S.A.....	95
5.31.	Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych .....	96
5.32.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby Zarządzające i nadzorujące spółkę.....	97
5.33.	Umowy zawarte między Unibep S.A. a osobami zarządzającymi .....	98
5.34.	Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje .....	99
5.34.1.	Aktywa i zobowiązania warunkowe.....	99
5.34.2.	Gwarancje .....	101
5.35.	Wpływ sytuacji wojennej na działalność Unibep S.A. ....	101
5.36.	Zdarzenia po dniu bilansowym niekorygujące .....	103
5.37.	Struktura zatrudnienia .....	106
5.38.	Informacje dotyczące umów z firmą audytorską .....	106
<b>6.</b>	<b>Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej .....</b>	<b>106</b>
<b>7.</b>	<b>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....</b>	<b>106</b>

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA

	Nota	stan na dzień 31.12.2025 <i>audytowane</i>	stan na dzień 31.12.2024 przekształcone* <i>audytowane</i>	stan na dzień 01.01.2024 przekształcone* <i>audytowane</i>
<b>AKTYWA</b>				
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>				
Środki trwałe	5.1	83 226	87 544	77 679
Wartości niematerialne	5.2	15 022	12 914	10 757
Nieruchomości inwestycyjne	5.3	-	-	2 757
Inwestycje w jednostki zależne		-	-	-
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	5.4	336 223	318 854	254 075
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	5.5	14 167	12 800	9 838
Kaucje z tytułu umów z klientami	5.18	13 782	15 049	9 152
Pożyczki udzielone	5.9	-	9 738	40 354
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		-	5	4 098
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		52 895	61 333	63 084
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>515 315</b>	<b>518 236</b>	<b>471 794</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zapasy	5.7	30 560	34 989	37 532
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	5.5	368 929	346 577	357 137
Kaucje z tytułu umów z klientami	5.18	7 548	10 060	16 735
Aktywa kontraktowe	5.17	126 007	251 840	123 642
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 268	491	1 519
Pożyczki udzielone	5.9	25 000	36 301	50 088
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		-	5 434	3 434
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		15 620	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5.8	424 857	193 791	169 705
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>1 003 788</b>	<b>879 482</b>	<b>759 792</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 519 103</b>	<b>1 397 718</b>	<b>1 231 586</b>

\*Nota 5.26

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASYWA

	Nota	stan na dzień 31.12.2025 <i>audytowane</i>	stan na dzień 31.12.2024 przekształcone* <i>audytowane</i>	stan na dzień 01.01.2024 przekształcone* <i>audytowane</i>
<b>PASYWA</b>				
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
Kapitał podstawowy	5.10	3 507	3 507	3 507
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 804	65 804	65 804
Pozostałe kapitały rezerwowe	5.10	30 949	42 678	43 920
Zyski (straty) zatrzymane	5.10	105 760	71 187	42 030
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>206 019</b>	<b>183 176</b>	<b>155 261</b>
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>206 019</b>	<b>183 176</b>	<b>155 261</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	5.15	342	325	364
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	5.12	9 994	149 253	132 235
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	5.13	32 518	34 073	30 972
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4	4 562	885	-
Rezerwy długoterminowe	5.14	75 231	66 445	56 502
Kaucje z tytułu umów z klientami	5.18	61 887	54 091	49 748
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>184 535</b>	<b>305 073</b>	<b>269 821</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	5.15	406 401	362 023	378 732
Zobowiązania kontraktowe	5.17	190 494	129 985	120 453
Kaucje z tytułu umów z klientami	5.18	77 348	80 316	62 696
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	5.12	151 639	29 015	20 345
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	5.13	15 451	16 735	12 299
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4	8 447	163	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		128	174	292
Rezerwy krótkoterminowe	5.14	278 640	291 058	211 687
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>1 128 549</b>	<b>909 470</b>	<b>806 504</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 313 084</b>	<b>1 214 543</b>	<b>1 076 325</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 519 103</b>	<b>1 397 718</b>	<b>1 231 586</b>

\*Nota 5.26

## JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	01.01-31.12.2025 <i>audytowane</i>	01.01-31.12.2024 <i>audytowane</i>
Przychody z umów z klientami	5.19	2 002 560	2 189 719
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	5.20	1 830 397	2 109 826
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>172 163</b>	<b>79 893</b>
Koszty zarządu	5.20	97 595	82 660
Pozostałe przychody operacyjne	5.21	19 988	8 631
Pozostałe koszty operacyjne	5.21	11 220	9 836
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>83 336</b>	<b>-3 972</b>
Przychody finansowe	5.22	12 887	12 327
Koszty finansowe	5.22	36 912	34 983
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		7 299	61 864
Oczekiwane straty kredytowe	5.22	12 419	10 309
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>54 191</b>	<b>24 927</b>
Podatek dochodowy	5.16	13 054	-4 230
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>41 137</b>	<b>29 157</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>41 137</b>	<b>29 157</b>
<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej:</b>		<b>41 137</b>	<b>29 157</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		1,25	0,89
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		1,25	0,89

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2025 <i>audytowane</i>	01.01-31.12.2024 <i>audytowane</i>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>41 137</b>	<b>29 157</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>-15 536</b>	<b>-941</b>
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-15 536	-941
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:</b>	<b>161</b>	<b>240</b>
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	161	240
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>-15 376</b>	<b>-700</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	31	-179
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-2 952	46
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>-12 410</b>	<b>-2 397</b>
<i>w tym wpływ wycena metodą praw własności</i>	<i>44</i>	<i>-1 830</i>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>28 727</b>	<b>26 759</b>
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	28 727	26 759

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 01.01.2025 – 31.12.2025 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Stan na 1 stycznia 2025 r. audytowane</b>	<b>3 507</b>	<b>42 678</b>	<b>65 804</b>	<b>71 187</b>	<b>183 176</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-6 564	-6 564
Program motywacyjny	-	681	-	-	681
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	41 137	41 137
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-12 410	-	-	-12 410
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-12 410</b>	<b>-</b>	<b>41 137</b>	<b>28 727</b>
Zmiany w kapitale własnym	-	-11 729	-	34 573	22 844
<b>Stan na 31 grudnia 2025 r. audytowane</b>	<b>3 507</b>	<b>30 949</b>	<b>65 804</b>	<b>105 760</b>	<b>206 019</b>

ZA OKRES 01.01.2024 – 31.12.2024 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Stan na 1 stycznia 2024 r. audytowane</b>	<b>3 507</b>	<b>43 921</b>	<b>65 804</b>	<b>42 030</b>	<b>155 262</b>
Program motywacyjny	-	1 155	-	-	1 155
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	29 157	29 157
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-2 397	-	-	-2 397
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-2 397</b>	<b>-</b>	<b>29 157</b>	<b>26 759</b>
Zmiany w kapitale własnym	-	-1 243	-	29 157	27 914
<b>Stan na 31 grudnia 2024 r. audytowane</b>	<b>3 507</b>	<b>42 678</b>	<b>65 804</b>	<b>71 187</b>	<b>183 176</b>

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
	<i>audytowane</i>	<i>przekształcone* audytowane</i>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁANOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
I. Zysk (strata) brutto	54 191	24 927
II. Korekty razem:	260 061	-56 289
1. Amortyzacja	24 984	22 937
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-531	23
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	11 660	14 634
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-13 604	-65 456
5. Zmiana stanu rezerw	-3 471	89 313
6. Zmiana stanu zapasów	4 429	2 544
7. Zmiana stanu należności, w tym: aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	125 867	-136 177
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	110 663	14 935
9. Inne korekty	63	958
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>314 252</b>	<b>-31 362</b>
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-6 513	7 009
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>307 739</b>	<b>-24 354</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁANOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-5 426	-8 155
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	859	414
Odsetki otrzymane	10 849	8 386
Dywidendy otrzymane	-	11 277
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	51 050	57 550
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-62 000	-12 842
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	8 017	5 930
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>3 350</b>	<b>62 560</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁANOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-	50 000
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-16 326	-25 026
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-19 335	-16 645
Zapłacone odsetki	-22 513	-22 473
Wyplacone dywidendy	-6 564	-
Inne wpływy (wyptywy) środków pieniężnych	-15 620	-
Wpływy ze sprzedaży udziałów - program motywacyjny	681	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-79 678</b>	<b>-14 143</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>231 411</b>	<b>24 063</b>
Różnice kursowe	-345	24
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>231 066</b>	<b>24 086</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>193 791</b>	<b>169 705</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>424 857</b>	<b>193 791</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	76 924	42 645

\*Nota 5.26

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte w nocie 5.25.

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

### 1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

### 1.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2025 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2024, 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 2025 roku. W 2025 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2025 r.

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

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku oraz przekształcone dane finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku, a także przekształcone dane na 1 stycznia 2024 roku.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Unibep S.A. 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.

Należy zwrócić uwagę, że aktywa krótkoterminowe Spółki wynosiły 1.003 mln PLN, natomiast zobowiązania krótkoterminowe 1.128 mln PLN, co oznaczało ujemną różnicę na poziomie 125 mln PLN. Różnica ta wynikała przede wszystkim z klasyfikacji do zobowiązań krótkoterminowych obligacji serii I, których termin zapadalności na dzień bilansowy był krótszy niż 12 miesięcy, a więc ich ujęcie w pasywach krótkoterminowych było konsekwencją zasad prezentacji bilansowej według terminu wymagalności. Jednocześnie po dniu bilansowym Spółka przeprowadziła działania refinansujące, emitując obligacje serii J oraz dokonując przedterminowego wykupu serii I. Potwierdza to, że ujemny kapitał obrotowy na dzień 31 grudnia 2025 r. miał w istotnym zakresie charakter przejściowy i był związany z zapadalnością obligacji, a nie z trwałą utratą zdolności Spółki do refinansowania zobowiązań lub kontynuowania działalności. W ocenie Spółki wskazana nadwyżka zobowiązań krótkoterminowych nad aktywami krótkoterminowymi nie stanowi zatem samoistnej przesłanki istnienia istotnej niepewności co do kontynuacji działalności.

### 1.3. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą prezentacji niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach podano inaczej.

### 1.4. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

Przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, które zostało opublikowane w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

#### Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie w 2025 r.:

- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”**

W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymierności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymierności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany.

Spółka zweryfikowała skutki zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” i nie stwierdzono przypadków braku wymierności bądź też istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości.

## **Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę**

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- **Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7**

W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu:

- a) doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych;
- b) wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI;
- c) dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz
- d) aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **Roczne zmiany do MSSF**

“Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych: Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7**

W grudniu 2024 r. Rada opublikowała zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia. Zmiany te obejmują:

- a) doprecyzowanie stosowania kryterium “własnego użytku”;
- b) dozwolenie rachunkowości zabezpieczeń w przypadku gdy umowy te wykorzystywane są jako instrumenty zabezpieczające;
- c) dodanie nowych ujawnień, by umożliwić interesariuszom zrozumienie wpływu tych umów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne.

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**

W maju 2024 r. Rada wydała nowy standard rachunkowości MSSF 19, który mogą przyjąć określone jednostki zależne stosujące standardy rachunkowości MSSF w celu poprawy efektywności ujawnień w sprawozdaniach finansowych tych jednostek. Nowy standard wprowadza uproszczone i ograniczone wymogi w zakresie ujawniania informacji. W rezultacie, kwalifikująca się jednostka zależna stosuje wymogi innych standardów rachunkowości MSSF z wyjątkiem wymogów dotyczących ujawniania informacji i zamiast tego stosuje ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji określone w MSSF 19.

Uprawnione jednostki zależne stanowią jednostki, które nie podlegają tzw. odpowiedzialności publicznej (ang. „public accountability”) zdefiniowanej w nowym standardzie. Ponadto, MSSF 19 wymaga, aby najwyższa lub pośrednia jednostka dominująca w stosunku do tej jednostki, sporządzała publicznie dostępne skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie ze Standardami Rachunkowości MSSF.

Uprawnione podmioty mogą zdecydować o stosowaniu wytycznych nowego standardu MSSF 19 dla sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **Zmiany do MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji**

W sierpniu 2025 r. Rada opublikowała zmiany do MSSF 19, które mają na celu wsparcie kwalifikujących się jednostek zależnych poprzez ograniczenie wymogów dotyczących ujawnień dla standardów i zmian standardów wydanych między lutym 2021 r. a majem 2024 r. Zmiany obejmują następujące standardy: MSSF 18: Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych; Zmiany do MSR 7 i MSSF 7 - Umowy finansowania dostawców; Zmiany do MSR 12 - Międzynarodowa reforma podatkowa; Zmiany do MSR 21 - Brak wymienialności walut; Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych.

Dzięki tym zmianom MSSF 19 uwzględni wszystkie aktualizacje standardów MSSF, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2027 r., czyli daty wejścia w życie MSSF 19.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **Zmiany do MSR 21 “Skutki zmian kursów wymiany walut obcych - przeliczenie na walutę prezentacyjną w warunkach hiperinflacji”**

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ogłosiła w listopadzie 2025 r. zmiany, które wyjaśniają, w jaki sposób spółki powinny przeliczać sprawozdania finansowe z waluty niehiperinflacyjnej na walutę hiperinflacyjną.

Te zmiany o wąskim zakresie mają na celu poprawę użyteczności uzyskanych informacji w sposób efektywny kosztowo. Opracowane w odpowiedzi na opinie interesariuszy zmiany mają zmniejszyć różnorodność praktyk i zapewnić jaśniejsze podstawy do raportowania w walucie hiperinflacyjnej.

Zmiany w standardzie MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” będą obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. Spółka może zdecydować się na ich wcześniejsze zastosowanie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami**

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

- **MSSF 18 “Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”**

W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.

Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

Spółka prowadzi obecnie analizę wpływu wdrożenia MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” na przyszłe sprawozdania finansowe. Standard ten wprowadza nowe zasady klasyfikacji przychodów i kosztów w rachunku zysków lub strat, w tym wymóg prezentacji pozycji zgodnie z charakterem działalności, której dotyczą. Spółka podkreśla, że analiza wpływu MSSF 18 jest nadal w toku.

Pozostałe standardy oraz ich nowelizacje, nie powinny znacząco oddziaływać na sprawozdania finansowe w przypadku ich zastosowania na dzień bilansowy.

## 2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

### ŚRODKI TRWAŁE

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

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

Po początkowym ujęciu środki trwałe, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

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

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

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **WARTOŚCI NIEMATERIALNE**

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

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności, tj. co do zasady przez 2-10 lat. W uzasadnionych przypadkach okres ten może być wydłużony. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od momentu zmiany szacunku.

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

Wartość firmy jest nadwyżką sumy obejmującej:

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

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

Wartość firmy nie jest amortyzowana i podlega testowi na utratę wartości. W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości, wartość firmy przejęta w *wyniku* połączenia jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokacji dokonuje się dla tych ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z synergii połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

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

## **NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE**

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

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

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

- Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku.
- Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.
- Poziom trzeci zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny. Zalicza się do niego wszelkie wyceny nacechowane subiektywnymi danymi wejściowymi.

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

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

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

## **INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE**

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

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

Wycena po początkowym ujęciu

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

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

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości inwestycji wycenianej metodą praw własności i wartość firmy Przy nabyciu inwestycji wszelkie różnice pomiędzy ceną nabycia inwestycji wycenianej MPW a udziałem jednostki w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań jednostki, w której dokonano inwestycji, ujmuje się w następujący sposób:

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

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

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

#### Eliminacja wzajemnych transakcji

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

#### Prezentacja w sprawozdaniu finansowym

Inwestycje rozliczane metodą praw własności są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji *Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności*.

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

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

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

## LEASING

### **Spółka jako leasingobiorca**

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

W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ZAPASY

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

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

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

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

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

#### **KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO**

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

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

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

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

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

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

#### **ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**

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

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

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania

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

#### **NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI**

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

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

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

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

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

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

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

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

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka dokonuje wyceny oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z metodologią opisaną w punkcie „Instrumenty finansowe”. Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako pomniejszenie wartości bilansowej należności oraz drugostronnie jako obciążenie wyniku finansowego w odrębnej pozycji *Oczekiwane straty kredytowe*. Stosowany model ECL zakłada następujące przedziały przeterminowania dla poszczególnych koszyków: koszyk 1: do 3 dni, koszyk 2: od 4 do 90 dni, koszyk 3: od 91 do 180 dni, koszyk 4: od 181 do 360 dni, koszyk 5: od 361 do 720 dni, koszyk 6: powyżej 720 dni. Dla należności zakwalifikowanych do koszyka 6 stosuje się odpis aktualizujący w wysokości 100%. Niezależnie od modelu koszykowego dla należności o zidentyfikowanym istotnym ryzyku braku spłaty tworzony jest odpis indywidualny, adekwatny do oszacowanego ryzyka, w tym również do 100%.

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 zapaconej. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych mogą następować stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczania powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów.

## **AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE**

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

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

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,

- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a Spółce przysługuje egzekwowlane prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE**

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

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

### **TRANSAKcje I SALDA W WALUCIE OBCEJ**

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

Jeżeli transakcja sprzedaży lub zakupu poprzedzona jest odpowiednio otrzymaniem lub uiszczeniem zaliczki w walucie obcej, zaliczka na dzień jej zapłaty ujmowana jest po kursie w dnia poprzedzającego

otrzymanie/zapłatę zaliczki. Następnie w momencie ujęcia w rachunku zysków lub strat przychodu osiąganego w walucie lub kosztu lub zakupionego składnika aktywów transakcje te ujmowane są po kursie z dnia ujęcia zaliczki, a nie po kursie z dnia, w którym został ujęty przychód lub koszt lub składnik aktywów

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

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

## **KAPITAŁY WŁASNE**

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

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

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

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

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

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

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

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

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

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

## KREDYTY, POŻYCZKI, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

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

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

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

## REZERWY

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

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

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

### Rezerwa na naprawy gwarancyjne

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

### Rezerwa na straty na kontraktach budowlanych

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

## Rezerwa na sprawy sporne

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

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

## Pozostałe rezerwy

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

## Księgowe ujęcie rezerw

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

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

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

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

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

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

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

## ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Spółka zobowiązana jest, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze”, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. Zobowiązanie do wniesienia składek do programu emerytalnego jest ujmowane jako koszt świadczeń pracowniczych obciążający wynik finansowy okresu, w którym pracownicy świadczyli pracę. W układzie rodzajowym

powyższe koszty ujmuje się jako ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, za wyjątkiem świadczeń które zostały aktywowane w składnikach rzeczowych aktywów trwałych lub zapasach.

### **Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe**

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

### **Pozostałe rezerwy pracownicze**

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

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

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

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

- jednostka ma aktualny, prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania takich płatności w wyniku spełnienia określonych kryteriów oraz
- możliwy jest wiarygodny szacunek takiej rezerwy. Przykładowo: rezerwa z tytułu premii obiektowych ujmowana jest z chwilą, gdy staje się prawdopodobne, że dany kontrakt zostanie zakończony z sukcesem, a premie obiektowe 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 odroczone, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

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

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

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

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy. W przypadku opodatkowanej działalności zagranicznej prowadzonej poprzez, np.: oddział zagraniczny, przedstawicielstwo, na potrzeby kalkulacji podatku odroczonego stosowana jest uproszczona stawka podatkowa odpowiednia dla rezydencji podatkowej Spółki.

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

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

## **SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI**

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

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

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

Jeżeli łączne przychody zewnętrzne, które można przyporządkować do segmentów operacyjnych, stanowią mniej niż 75 procent przychodów Spółki, wówczas wyodrębnia się dodatkowe segmenty objęte

obowiązkiem sprawozdawczym, nawet jeśli nie osiągają one 10 procentowych progów określonych powyżej. Powyższe podejście stosuje się aż do momentu, kiedy przychody z segmentów objętych obowiązkiem sprawozdawczym osiągną wymagany próg.

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

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

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

### **PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI**

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

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

Spółka dokonuje analizy czy działa jako zleceniobiorca czy agent.

#### **Identyfikacja umowy z klientem**

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

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

#### **Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia**

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

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

## Określenie ceny transakcyjnej

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

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

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

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

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

## Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE**

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

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

- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- aktualizacją wartości aktywów;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Spółki.

## **PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE**

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Spółki obejmują w szczególności:

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

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

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

Oczekiwane straty kredytowe obejmują:

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

## **SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH**

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

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

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

## INSTRUMENTY FINANSOWE

### Aktywa finansowe

Spółka posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka zalicza:

- pożyczki,

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

### Utrata wartości

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

- znaczące trudności finansowe po stronie emitenta/odbiorcy
- znaczące naruszenie warunków umowy, np. zwlekanie z zapłatą lub brak spłat odsetek lub kapitału
- przyznanie pożyczkobiorcy/odbiorcy przez Grupę, ze względów związanych z trudnościami finansowymi pożyczkobiorcy, udogodnienia, którego pożyczkodawca w innym przypadku nie brałby pod uwagę

- wysokie prawdopodobieństwo, że pożyczkobiorca/odbiorca/emitent ogłosi upadłość lub przystąpi do innego rodzaju reorganizacji finansowej
- zanik aktywnego rynku na dany składnik aktywów finansowych, ze względu na trudną sytuację finansową
- zakup lub powstanie aktywa finansowego z dużym dyskontem świadczącym o poniesieniu strat kredytowych.

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

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

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

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

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

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

### **Zobowiązania finansowe**

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

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

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

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Wycena zobowiązań finansowych dotycząca instrumentu zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

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

### **RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ**

W obszarze rachunkowości zabezpieczeń Spółka stosuje wymogi MSSF 9. Instrumenty pochodne, wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, od których oczekuje się, że wynikające z nich przepływy pieniężne skompensują zmiany przepływów pieniężnych pozycji zabezpieczanej.

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.

W przypadku zabezpieczenia ryzyka walutowego, gdy Spółka oddziela element terminowy (forward) od elementu bieżącego (spot) kontraktu forward i wyznacza jedynie element bieżący (spot) jako instrument zabezpieczający, wtedy w odniesieniu do elementu terminowego ujmuje zmiany wartości elementu terminowego w odrębnym składniku kapitału – koszcie zabezpieczenia.

Spółka ocenia efektywność zabezpieczenia przepływów pieniężnych zarówno w momencie ustanowienia zabezpieczenia jak i w okresach późniejszych, co najmniej na koniec okresu sprawozdawczego. W przypadku stosowania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, Spółka ujmuje w innych całkowitych dochodach część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie, natomiast nieefektywną część ujmuje w wyniku finansowym.

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli powiązanie (lub jego część) przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń, w tym w szczególności, gdy realizacja pozycji zabezpieczanej przestaje być wysoce prawdopodobna, instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany lub następuje zmiana celu zarządzania ryzykiem, a ustanowione powiązanie nie realizuje nowego celu zarządzania ryzykiem.

### **Kryteria zastosowania rachunkowości zabezpieczeń**

Relacja zabezpieczająca kwalifikuje się do zastosowania rachunkowości zabezpieczeń, jeżeli spełnia łącznie wszystkie następujące wymogi dotyczące efektywności:

- między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje relacja ekonomiczna,
- wpływ ryzyka kredytowego nie dominuje zmian wartości, które wynikają z tej relacji ekonomicznej,
- wskaźnik zabezpieczenia (hedge ratio) w relacji zabezpieczającej jest taki sam jak wskaźnik wynikający z faktycznie zabezpieczanej przez Spółkę ilości pozycji zabezpieczanej oraz ilości instrumentu zabezpieczającego, którą Spółka faktycznie wykorzystuje do zabezpieczenia tej ilości pozycji zabezpieczanej.

### **Zabezpieczenia przepływów pieniężnych**

Spółka wyznacza jako instrument zabezpieczający wyłącznie element bieżący (spot) kontraktów forward. Element terminowy (forward) ujmowany jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowany w odrębnym składniku kapitału własnego w ramach rezerwy kosztu zabezpieczenia.

W przypadku pozostałych zabezpieczeń przepływów pieniężnych kwota skumulowana w OCI jest przeklasyfikowywana do rachunku zysków lub strat jako korekta z tytułu przeklasyfikowania w tym samym okresie lub okresach, w których zabezpieczane przepływy pieniężne wpływają na wynik finansowy.

Jeżeli rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych zostanie zakończona, kwota skumulowana w pozostałych całkowitych dochodach pozostaje w skumulowanych pozostałych całkowitych dochodach, o ile zabezpieczane przyszłe przepływy pieniężne są nadal oczekiwane. W przeciwnym razie kwota ta jest niezwłocznie przeklasyfikowywana do rachunku zysków lub strat jako korekta z tytułu przeklasyfikowania. Po zakończeniu stosowania rachunkowości zabezpieczeń, gdy zabezpieczany przepływ pieniężny nastąpi, wszelkie kwoty pozostające w skumulowanych pozostałych całkowitych dochodach rozliczane są zgodnie z charakterem transakcji bazowej, jak opisano powyżej.

## **SUBIEKTYWNE OCENY ZARZĄDU I ISTOTNE SZACUNKI**

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

### **Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych**

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

### **Ujmowanie przychodów z umów z klientami**

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

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

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

### **Rezerwy**

#### **Rezerwy na naprawy gwarancyjne**

W przypadku usług budowlanych Spółka jest zobowiązana do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Zasady tworzenia tych rezerw zostały opisane w punkcie Zasady rachunkowości - „Rezerwy”. Na kontraktach budowlanych wysokość rezerw na koszty napraw gwarancyjnych jest związana z poszczególnymi segmentami budownictwa i wynosi od 0,5% do 1,5% przychodów z danego kontraktu. Wartości te podlegają jednak indywidualnej analizie i mogą ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych

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

#### Rezerwy na usługi podwykonawców (niezafakturowane usługi)

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

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

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

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

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

### 3. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

#### Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Spółka może zawierać kontrakty denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W takich przypadkach zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka.

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

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

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

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2026 roku, na podstawie aktualnego portfela zleceń, Spółka szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 21 mln EUR po stronie pasywów (w roku 2025 było to 57,1 mln EUR po stronie pasywów).

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

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2026	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2025
Wzrost kursu	+0,20 PLN/EUR	-3 402 PLN	-9 251 PLN
Spadek kursu	-0,20 PLN/EUR	+3 402 PLN	+9 251 PLN

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

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

Aktywa	31.12.2025	31.12.2024
<b>EUR</b>	<b>40 857</b>	<b>4 436</b>
- należności	9 902	3 861
- środki pieniężne	30 955	575
<b>NOK</b>	<b>768</b>	<b>855</b>
- należności (w tym udzielone pożyczki)	53	496
- środki pieniężne	715	359
<b>SEK</b>	<b>10</b>	<b>21</b>
- należności	7	12
- środki pieniężne	3	9
<b>BYN</b>	<b>152</b>	<b>341</b>
- należności	124	286

- środki pieniężne	28	55
<b>UAH</b>	<b>28 440</b>	<b>23 803</b>
- należności	27 242	23 538
- środki pieniężne	1 198	265
<b>Pasywa</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>EUR</b>	<b>245</b>	<b>880</b>
- zobowiązania	245	880
<b>NOK</b>	<b>351</b>	<b>646</b>
- zobowiązania	351	646
<b>SEK</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
- zobowiązania	-	1
<b>BYN</b>	<b>943</b>	<b>572</b>
- zobowiązania	943	572
<b>UAH</b>	<b>354</b>	<b>106</b>
- zobowiązania	354	106

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

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2025	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024
	+0,20 PLN/EUR	+6 579	+576
	+0,05 PLN/NOK	+17	+8
Wzrost kursu	+0,05 PLN/SEK	+0	+1
	+0,05 PLN/BYN	-32	-9
	+0,05 PLN/UAH	+1 137	+960
	-0,20 PLN/EUR	-6 579	-576
	-0,05 PLN/NOK	-17	-8
Spadek kursu	-0,05 PLN/SEK	-0	-1
	-0,05 PLN/BYN	+32	+9
	-0,05 PLN/UAH	-1 137	-960

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

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

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na sprzedaż waluty euro na dzień 31.12.2025 roku wynosiła: 0 mln EUR (na dzień 31.12.2024 roku 30 mln EUR).

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na zakup waluty euro na dzień 31.12.2025 roku wynosiła: 61,4 mln EUR (na dzień 31.12.2024 roku 7,3 mln EUR).

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na zakup waluty USD na dzień 31.12.2025 roku wynosiła: 1,8 mln USD (na dzień 31.12.2024 roku 2,3 mln USD).

Spółka zabezpiecza także ryzyko kursowe w postaci zakupionej gotówki w walucie z przeznaczeniem na realizację przyszłych wydatków walutowych związanych z realizacją kontraktów budowlanych. Depozyty walutowe Spółka traktuje jako zabezpieczenie w postaci składników aktywów finansowych niebędących instrumentem pochodnym.

Na dzień 31.12.2025 roku spółka posiadała depozyt walutowy na rachunku bankowym w kwocie 30,7 mln EUR.

MAJĄC NA UWADZE POWYŻSZE WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ WALUTOWYCH, 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 2025	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024
Wzrost kursu	+0,20 EUR/PLN	+0 PLN	+4 860 PLN
	+0,20 PLN/EUR	-14 927 PLN	-1 183 PLN
	+0,20 PLN/USD	-292 PLN	-373 PLN
Spadek kursu	-0,20 EUR/PLN	-0 PLN	-4 860 PLN
	-0,20 PLN/EUR	+14 927 PLN	+1 183 PLN
	-0,20 PLN/USD	+292 PLN	+373 PLN

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

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2025	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024
Wzrost kursu	+0,20 PLN/EUR	-17 598 PLN/EUR	+8 773 PLN/EUR
	+0,05 PLN/NOK	+17 PLN/NOK	+8 PLN/NOK
	+0,05 PLN/SEK	+0 PLN/SEK	+1 PLN/SEK
	+0,05 PLN/BYN	-32 PLN/BYN	-9 PLN/BYN
	+0,05 PLN/UAH	+1 137 PLN/UAH	+960 PLN/UAH
Spadek kursu	-0,20 PLN/EUR	+17 598 PLN/EUR	-8 773 PLN/EUR
	-0,05 PLN/NOK	-17 PLN/NOK	-8 PLN/NOK
	-0,05 PLN/SEK	-0 PLN/SEK	-1 PLN/SEK
	-0,05 PLN/BYN	+32 PLN/BYN	+9 PLN/BYN
	-0,05 PLN/UAH	-1 137 PLN/UAH	-960 PLN/UAH

### Ryzyko stóp procentowych

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

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały decydującego wpływu na wyniki roku 2026 niemniej obecny ich poziom istotnie wpływa na wielkość kosztów finansowych. Spółka na bieżąco analizuje potencjalne zmiany stóp procentowych tworząc odpowiednie scenariusze. Wszystkie zobowiązania oprocentowane na dzień 31 grudnia 2025 roku wynoszą w Spółce 14% sumy bilansowej (16% przed rokiem) i do końca roku 2026 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie jednostka udziela pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR 1M lub 3M powiększone o stosowną marżę (w przypadku pożyczek w Polsce). Pożyczki te również narażone są na zmianę stóp procentowych.

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

	31.12.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki	25 000	46 038
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	222 611	230 124
Środki pieniężne, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	440 477	193 791

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2025 roku na poziomie -2/+2 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -1/+1 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2025	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024
Udzielone pożyczki	+/-200 pb	+/-405	+/-746
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	+/-200 pb	+/- 3 606	+/-3 728
Środki pieniężne, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	+/-100 pb	+/-3 568	+/-1 570

### Ryzyko kredytowe

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

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Spółka podejmuje współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym. Jednocześnie Dział Finansowy Spółki podejmuje działania w celu rozproszenia środków pieniężnych w taki sposób, aby znaczna ich ilość nie była ulokowana tylko w jednej instytucji finansowej. Środki pieniężne na rachunki bankowe prowadzone poza granicami Polski wysyłane są tylko w takiej wysokości, aby zabezpieczyć najbliższe płatności, które realizowane są z tych rachunków. Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiła koncentracja ryzyka kredytowego z uwagi na fakt, iż spółka nie posiadała więcej niż 50% środków ulokowanych w jednej instytucji finansowej.

PONIŻSZA TABELA PRZEDSTAWIA WIELKOŚĆ SALD ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH ZGROMADZONYCH W INSTYTUCJACH FINANSOWYCH O POSZCZEGÓLNYCH RATINGACH NA DZIEŃ 31.12.2025 ROKU

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i innych krótkoterminowych aktywów finansowych
Fitch Ratings (Bank 1)	BB+	5
Fitch Ratings (Bank 2)	A-	212 767
Fitch Ratings (Bank 3)	A+	60 551
Fitch Ratings (Bank 4)	A+	3 728
Fitch Ratings (Bank 5)	BBB+	22 042
Fitch Ratings (Bank 6)	BBB	11 468
Fitch Ratings (Bank 7)	A-	4 214
Moody's Investors Service (Bank 8)	Baa1	133
Moody's Investors Service (Bank 9)	Baa1	2 524
S&P Global Ratings (Bank 10)	AAA	257
(Bank 11)*	-	121 853
(Bank 12)*	-	7
(Bank 13)*	-	633
(Bank 14)*	-	296
		<b>440 477</b>

\*brak ratingów dla banków (Velobank, Priorbank, Kredobank, Bank Spółdzielczy)

DANE PORÓWNAWCZE ZA ROK 2024 PRZEDSTAWIA PONIŻSZE ZESTAWIENIE

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i innych krótkoterminowych aktywów finansowych
Fitch Ratings (Bank 1)	A-	67 086
Fitch Ratings (Bank 2)	A+	29 759
Fitch Ratings (Bank 3)	A+	38 551
Fitch Ratings (Bank 4)	BBB+	28 272
Fitch Ratings (Bank 5)	BBB	14 151
Fitch Ratings (Bank 6)	A-	3 083
Moody's Investors Service (Bank 7)	Baa1	135
Moody's Investors Service (Bank 8)	Baa1	4 362
S&P Global Ratings (Bank 9)	AAA	132
(Bank 10)*	-	5 087
(Bank 11)*	-	654
(Bank 12)*	-	487
(Bank 13)*	-	2 034
		<b>193 791</b>

\*brak ratingów dla tych banków (VeloBank, Priorbank, Kredobank, Bank Spółdzielczy)

Na dzień 31 grudnia 2025 roku spółka posiadała aktywa z tytułu pożyczek udzielonych. 100% łącznej wartości portfela pożyczek udzielonych przypadało na jeden podmiot zależny. W przypadku pożyczek udzielanych podmiotom zewnętrznym spółka kieruje się zasadą, że mogą one być udzielone w związku z projektami realizowanymi przez Spółkę, gdy projekty te posiadają zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki miały przynajmniej 100% pokrycie w ustanowionych zabezpieczeniach. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 r. Spółka nie posiadała udzielonych pożyczek podmiotom zewnętrznym.

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. W przypadku wątpliwości odnośnie do zdolności płatniczych kontrahenta,

przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych). Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. Nie jest jednak wykluczone, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Spółki.

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

DANE DOTYCZĄCE OCZEKIWANYCH STRAT KREDYTOWYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU PREZENTUJE PONIŻSZE ZE STAWIENIE

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	222 704	29 897	3 165	2 319	12 933	1 619	<b>272 637</b>
<i>Oczekiwana stopa straty</i>	<i>0,04%</i>	<i>1,30%</i>	<i>5,53%</i>	<i>15,99%</i>	<i>11,16%</i>	<i>100,00%</i>	<b>1,50%</b>
Oczekiwana strata	91	390	175	371	1 443	1 619	<b>4 090</b>
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	19 331	1 152	-	820	2 126	44	<b>23 472</b>
<i>Oczekiwana stopa straty</i>	<i>0,14%</i>	<i>1,04%</i>	<i>0,00%</i>	<i>3,90%</i>	<i>0,00%</i>	<i>100,00%</i>	<b>0,49%</b>
Oczekiwana strata	27	12	-	32	-	44	<b>116</b>
Aktywa kontraktowe	126 110	-	-	-	-	-	<b>126 110</b>
<i>Oczekiwana stopa straty</i>	<i>0,08%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<b>0,08%</b>
Oczekiwana strata	103	-	-	-	-	-	<b>103</b>
<b>Oczekiwana strata łącznie</b>	<b>222</b>	<b>402</b>	<b>175</b>	<b>403</b>	<b>1 443</b>	<b>1 664</b>	<b>4 308</b>

DANE PORÓWNAWCZE ZA ROK 2024 PRZEDSTAWIA PONIŻSZE ZESTAWIENIE

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	219 714	15 813	3 774	13 111	11 845	52 744	<b>317 001</b>
<i>Oczekiwana stopa straty</i>	<i>0,06%</i>	<i>2,33%</i>	<i>8,30%</i>	<i>13,74%</i>	<i>11,01%</i>	<i>100,00%</i>	<b>17,88%</b>
Oczekiwana strata	137	368	313	1 801	1 304	52 744	<b>56 666</b>
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	2 715	2 670	1 957	2 410	2 988	12 369	<b>25 109</b>
<i>Oczekiwana stopa straty</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>28,66%</i>	<b>14,12%</b>
Oczekiwana strata	-	-	-	-	-	3 545	<b>3 545</b>
Aktywa kontraktowe	285 270	-	-	-	-	-	<b>285 270</b>
<i>Oczekiwana stopa straty</i>	<i>0,07%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<b>0,07%</b>
Oczekiwana strata	200	-	-	-	-	-	<b>200</b>
<b>Oczekiwana strata łącznie</b>	<b>337</b>	<b>368</b>	<b>313</b>	<b>1 801</b>	<b>1 304</b>	<b>56 289</b>	<b>60 411</b>

W 2025 roku Spółka spisała należności o łącznej wartości 10 056 tys. zł. W roku 2024 było to 3 888 tys. zł.

EKSPOZYCJĘ NA MAKSYMALNE RYZYKO KREDYTOWE SPÓŁKI PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA

	31.12.2025	31.12.2024*
Środki pieniężne, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	440 477	193 791
Należności od kontrahentów	550 827	636 326
Pożyczki udzielone	25 000	46 038
<b>Razem</b>	<b>1 016 304</b>	<b>909 385</b>

\*nota 5.26

### Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Spółka stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych i innych krótkoterminowych aktywów finansowych (na dzień 31 grudnia 2025 na rachunkach bankowych Spółki zgromadzonych było ok. 440 mln zł), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Spółki. Odpowiednie służby w Spółce prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku, gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka posiadała dostępne (w całości niewykorzystane) limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- Santander Bank Polska S.A. w wysokości 18 mln PLN ważny do 14 października 2026 roku,
- mBank S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do 27 listopada 2026 roku,
- Pekao S.A. w kwocie 10 mln PLN ważny do 31 stycznia 2026 roku,
- BGK w kwocie 40 mln PLN ważny do 31 lipca 2026 roku,
- Alior Bank S.A. w wysokości 10 mln zł ważny do 29 grudnia 2026 roku z tym, że na dzień 31 grudnia 2025 roku limit nie został uruchomiony.

Na podstawie dotychczasowych wyników testowania wskaźników Spółka nie identyfikuje ryzyka utraty płynności. W umowach z instytucjami finansowymi zawarte są wskaźnik zadłużenia finansowego netto do EBITDA oraz wskaźnik zadłużenia finansowego netto do kapitału własnego. Zachowanie wskaźników jest weryfikowane przez banki kwartalnie za okres ostatnich 12 miesięcy na bazie skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Cykl weryfikacji i bieżący monitoring wskaźników przez Spółkę pozwalają mitygować ryzyko niespełnienia warunków umów finansowych. W przypadku niewywiązania się z utrzymania wskaźników banki są uprawnione do:

- podwyższenia marży,
- żądania ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia,
- obniżenia kwoty przyznanego limitu lub odmowy wykorzystania pozostałej kwoty limitu,
- wypowiedzenia umowy.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie doszło do naruszenia kowenantów finansowych. W przypadku, gdy wystąpi ryzyko niespełnienia warunków Spółka może z wyprzedzeniem wystąpić do banku o odroczenie testowania wskaźnika. Na dzień 31 grudnia 2025 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Finansowego nie doszło do naruszenia kowenantów finansowych oraz Spółka nie identyfikuje okoliczności mogących wskazywać na potencjalne trudności w spełnieniu kowenantów w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do niezbędnego finansowania. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych lub drogowych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad i usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych a nie w postaci

zatrzymanej przez inwestorów gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Spółki do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka posiadała takie limity w łącznej wysokości 1 846 mln zł, z których 58% tj. 1 076 mln zł było niewykorzystane.

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

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

23 lutego 2026 roku Zarząd Unibep S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii J o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 140 mln zł. Celem programu było pozyskanie środków na przedterminowy wykupu trzyletnich niezabezpieczonych obligacji serii I wyemitowanych w 2023 roku o łącznej wartości 138 mln zł.

Zgodnie z Uchwałą Zarządu z dnia 12 marca 2026 roku wcześniejszy wykup Obligacji serii I zostanie dokonany w dniu 19 kwietnia 2026 roku, jednocześnie 19 marca 2026 roku dokonano wykupu 50 tys. sztuk Obligacji serii I w drodze umownego potrącenia wierzytelności z zapisów inwestorów na obligacje serii J w celu ich umorzenia. Emisji Obligacji serii J została dokonana w dniu 19 marca 2026 roku.

WIEKOWANIE NIEZDYSKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA

	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	Razem
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	286 159	60 551	80 084	342	<b>427 136</b>
Kaucje z tytułu umów z klientami	55 584	3 473	19 301	89 094	<b>167 452</b>
Zobowiązania z tytułu leasingów	1 513	3 025	13 614	49 740	<b>67 891</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 213	27 402	9 624	10 252	<b>48 490</b>
Zobowiązania z tytułu obligacji*	3 352	1 848	144 368	-	<b>149 569</b>
Zobowiązania pozabilansowe (gwarancje)	-	5 800	210 053	860 193	<b>1 076 046</b>
<b>Razem</b>	<b>347 821</b>	<b>102 100</b>	<b>477 043</b>	<b>1 009 620</b>	<b>1 936 584</b>

\*na dzień publikacji sprawozdania finansowego spółka dokonała zamiany obligacji z nowym terminem wykupu

DANE PORÓWNAWCZE ZA ROK 2024 PRZEDSTAWIA PONIŻSZE ZESTAWIENIE

	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	Razem
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	264 898	133 334	513	-	<b>398 745</b>
Kaucje z tytułu umów z klientami	48 082	10 609	22 676	82 404	<b>163 772</b>
Zobowiązania z tytułu leasingów	1 528	3 057	13 754	43 892	<b>62 232</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	14 816	39 632	31 022	22 000	<b>107 470</b>
Zobowiązania z tytułu obligacji*	1 164	2 328	9 752	147 673	<b>160 917</b>
Zobowiązania pozabilansowe (gwarancje)	218 044	79 207	171 058	388 710	<b>857 019</b>
<b>Razem</b>	<b>548 532</b>	<b>268 167</b>	<b>248 776</b>	<b>684 679</b>	<b>1 750 154</b>

## Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2025 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

### ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

	31.12.2025	31.12.2024
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasingi, obligacje	222 611	230 124
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	756 994	660 145
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, inne krótkoterminowe aktywa finansowe	440 477	193 791
Zadłużenie netto	539 128	696 478
Kapitał własny	206 019	183 176
Kapitał i zadłużenie netto	745 147	879 653
Wskaźnik dźwigni	72,4%	79,2%

### Prognozy zobowiązań finansowych Emitenta obligacji

Spółka wykonując obowiązek określony art. 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, opublikowała prognozę zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Emitent prognozował, że zobowiązania finansowe wyniosą 220 mln zł, co miało stanowić 18% pasywów.

Ostatecznie zgodnie ze sprawozdaniem finansowym Unibep S.A. za 2025 rok wartość zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 wyniosła 223 mln zł, co stanowiło 14% pasywów. Spółka jednocześnie stale analizuje swoją sytuację finansową i utrzymuje zadłużenie na bezpiecznych dla niej poziomach.

## 4. INSTRUMENTY FINANSOWE

### WARTOŚĆ BILANSOWA

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

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	21 331	-	-139 235	-	-117 904
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	292 802	-	-	-	292 802
Pożyczki udzielone	25 000	-	-	-	25 000
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-455	-	-12 554	-13 009
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	424 857	-	-	-	424 857
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-209 602	-	-209 602
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-320 197	-	-320 197
	<b>763 990</b>	<b>-455</b>	<b>-669 034</b>	<b>-12 554</b>	<b>81 947</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	25 109	-	-	-134 408	-	-109 299
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	260 595	-	-	-	-	260 595
Pożyczki udzielone	46 038	-	-	-	-	46 038
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	5 439	-4 031	-	2 982	4 390
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 791	-	-	-	-	193 791
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-229 076	-	-229 076
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-325 302	-	-325 302
	<b>525 533</b>	<b>5 439</b>	<b>-4 031</b>	<b>-688 786</b>	<b>2 982</b>	<b>-158 862</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wynosi 424 857 tys. zł w tym środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych stanowiące instrument zabezpieczający przepływy pieniężne wynoszą 129 937 tys. zł i są wyceniane według zamortyzowanego kosztu zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. W celu zabezpieczenia ryzyka zmienności przyszłych przepływów pieniężnych wynikających ze zmian kursu EUR/PLN Spółka wyodrębniła środki pieniężne denominowane w euro w ramach zabezpieczeń przepływów pieniężnych. Środki te wyceniane są zgodnie z MSR 21 jako pozycja pieniężna. Różnice kursowe wynikające z przeliczenia na dzień bilansowy stanowią zmianę wartości instrumentu zabezpieczającego. Pozycją zabezpieczaną jest wysoko prawdopodobny przyszły zakup materiału w euro. Zakup ten wpłynie na wynik finansowy poprzez koszt własny sprzedaży w momencie zużycia materiałów. Rachunek bankowy utrzymywany jest w instytucji finansowej o wysokim ratingu kredytowym. Spółka nie identyfikuje istotnego ryzyka kredytowego związanego z tym instrumentem.

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

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

ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	9 782	-20 795	-11 013
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-716	-2 050	-2 766
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie)*	-2 460	-	-2 460
<b>Ogółem</b>	<b>6 606</b>	<b>-22 845</b>	<b>-16 239</b>

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-1 907
- kaucje z tytułu umów z klientami	-553

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	7 551	-18 101	-10 549
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-72	203	131
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie)*	-10 186	-	-10 186
<b>Ogółem</b>	<b>-2 706</b>	<b>-17 898</b>	<b>-20 604</b>

* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-10 343
- kaucje z tytułu umów z klientami	158

## AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

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	-	5 439
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>5 439</b>	<b>-</b>	<b>5 439</b>

### Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 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	-	13 009	-	13 009
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>13 009</b>	<b>-</b>	<b>13 009</b>

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	-	1 048
<b>Razem</b>	-	<b>1 048</b>	-	<b>1 048</b>

**POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE**

**Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych**

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

Walutowe kontrakty terminowe	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	-	5 439
<b>Razem</b>	-	<b>5 439</b>

**Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych**

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

Walutowe kontrakty terminowe	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	13 009	1 048
<b>Razem</b>	<b>13 009</b>	<b>1 048</b>

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na sprzedaż waluty euro na dzień 31.12.2025 wynosiła: 0 mln EUR (na dzień 31.12.2024 r. 30 mln EUR). Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na zakup waluty euro na dzień 31.12.2025 wynosiła: 61,4 mln EUR (na dzień 31.12.2024 r. 7,3 mln EUR). Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na zakup waluty USD na dzień 31.12.2025 wynosiła: 1,8 mln USD (na dzień 31.12.2024 r. 2,3 mln USD).

Okresy spodziewanych rozliczeń związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela:

Zabezpieczona waluta/termin	I Q 2026	II Q 2026	III Q 2026	IV Q 2026	II Q 2027	Razem
EUR	17 554	9 714	3 600	5 500	25 000	61 368
USD		1 802				1 802

Terminowy kurs zakupu EUR (średni) 4,4811

Terminowy kurs zakupu USD (średni) 4,1720

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

STRUKTURA WIEKOWA

Struktura wiekowa	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
poniżej 1 roku	-	5 434
od 1 do 3 lat	-	5
<b>Razem</b>	-	<b>5 439</b>

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

### STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
poniżej 1 roku	8 447	163
od 1 do 3 lat	4 562	885
<b>Razem</b>	<b>13 009</b>	<b>1 048</b>

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

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	8 017	5 930
Przychody i koszty finansowe:	-2 320	-2 201
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-2 320	-2 201
<b>Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu</b>	<b>5 697</b>	<b>3 729</b>
<b>SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>		
<b>Wpływ transakcji zabezpieczających:</b>	<b>-15 492</b>	<b>-2 615</b>
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	-9 701	7 062
Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-5 792	-9 676
<b>ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY</b>	<b>-9 795</b>	<b>1 115</b>

## 5. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 5.1. ŚRODKI TRWAŁE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki trwałe własne	32 450	34 310
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	50 777	53 233
<b>Środki trwałe razem</b>	<b>83 226</b>	<b>87 544</b>

#### ŚRODKI TRWAŁE WŁASNE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Grunty	6 178	6 265
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	19 446	20 436
Urządzenia techniczne i maszyny	4 651	5 276
Środki transportu	102	264
Inne środki trwałe	1 358	1 763
Środki trwałe w budowie	715	306
<b>Środki trwałe własne</b>	<b>32 450</b>	<b>34 310</b>

#### AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Grunty	2 672	2 716
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	9 211	10 357
Urządzenia techniczne i maszyny	21 373	19 100
Środki transportu	14 979	19 082
Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	2 541	1 978
<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</b>	<b>50 777</b>	<b>53 233</b>

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH WŁASNYCH – ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>6 693</b>	<b>32 499</b>	<b>27 993</b>	<b>10 937</b>	<b>8 543</b>	<b>306</b>	<b>86 970</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>879</b>	<b>4 708</b>	<b>3 134</b>	<b>181</b>	<b>2 183</b>	<b>11 084</b>
Zakup	-	-	778	-	181	2 183	3 142
Zwiększenia wartości nabytych wcześniej ŚT	-	-	31	-	-	-	31
Przyjęcie z leasingu	-	-	3 004	3 134	-	-	6 137
Przyjęcie z inwestycji	-	879	895	-	-	-	1 774
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>35</b>	<b>2 135</b>	<b>564</b>	<b>391</b>	<b>1 774</b>	<b>4 899</b>
Sprzedaż	-	-	1 790	492	242	-	2 523
Likwidacja i inne	-	35	345	73	150	-	602
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 774	1 774
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>6 693</b>	<b>33 343</b>	<b>30 566</b>	<b>13 506</b>	<b>8 332</b>	<b>715</b>	<b>93 155</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>428</b>	<b>12 063</b>	<b>22 717</b>	<b>10 673</b>	<b>6 780</b>	-	<b>52 660</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>87</b>	<b>1 869</b>	<b>5 328</b>	<b>3 267</b>	<b>585</b>	-	<b>11 137</b>
Amortyzacja bieżąca	87	1 869	2 325	134	585	-	5 000
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	3 004	3 134	-	-	6 137
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>35</b>	<b>2 130</b>	<b>536</b>	<b>391</b>	-	<b>3 092</b>
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	35	2 130	536	391	-	3 092
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>515</b>	<b>13 897</b>	<b>25 915</b>	<b>13 404</b>	<b>6 974</b>	-	<b>60 705</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>6 265</b>	<b>20 436</b>	<b>5 276</b>	<b>264</b>	<b>1 763</b>	<b>306</b>	<b>34 310</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>6 178</b>	<b>19 446</b>	<b>4 651</b>	<b>102</b>	<b>1 358</b>	<b>715</b>	<b>32 450</b>

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
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>6 458</b>	<b>28 453</b>	<b>27 750</b>	<b>7 999</b>	<b>5 509</b>	<b>196</b>	<b>76 365</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>235</b>	<b>4 050</b>	<b>3 100</b>	<b>3 276</b>	<b>3 412</b>	<b>1 464</b>	<b>15 536</b>
Zakup	-	569	1 596	15	784	1 464	4 429
Przyjęcie z leasingu	-	-	1 108	3 261	2 627	-	6 996
Inne	235	2 522	-	-	-	-	2 757
Przyjęcie z inwestycji	-	959	396	-	-	-	1 354
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>4</b>	<b>2 856</b>	<b>339</b>	<b>378</b>	<b>1 354</b>	<b>4 930</b>
Sprzedaż	-	-	1 294	339	35	-	1 668
Likwidacja i inne	-	4	1 562	-	342	-	1 908
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 354	1 354
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>6 693</b>	<b>32 499</b>	<b>27 993</b>	<b>10 937</b>	<b>8 543</b>	<b>306</b>	<b>86 970</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>341</b>	<b>10 404</b>	<b>21 674</b>	<b>7 682</b>	<b>4 065</b>	-	<b>44 166</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>87</b>	<b>1 662</b>	<b>3 842</b>	<b>3 265</b>	<b>3 086</b>	-	<b>11 943</b>
Amortyzacja bieżąca	87	1 662	2 740	251	681	-	5 422
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	1 102	3 014	2 405	-	6 521
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>4</b>	<b>2 800</b>	<b>275</b>	<b>371</b>	-	<b>3 448</b>
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	4	2 800	275	371	-	3 448
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>428</b>	<b>12 063</b>	<b>22 717</b>	<b>10 673</b>	<b>6 780</b>	-	<b>52 660</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>6 117</b>	<b>18 049</b>	<b>6 076</b>	<b>317</b>	<b>1 444</b>	<b>196</b>	<b>32 199</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>6 265</b>	<b>20 436</b>	<b>5 276</b>	<b>264</b>	<b>1 763</b>	<b>306</b>	<b>34 310</b>

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA – ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>6 111</b>	<b>16 226</b>	<b>33 452</b>	<b>36 166</b>	<b>2 652</b>	<b>94 608</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>973</b>	<b>1 520</b>	<b>10 064</b>	<b>3 690</b>	<b>926</b>	<b>17 173</b>
zawarcie umów	279	1 099	9 778	3 690	926	15 774
zmiana umów	694	421	285	-	-	1 400
<b>Zmniejszenia</b>	<b>150</b>	<b>545</b>	<b>3 004</b>	<b>4 066</b>	<b>-</b>	<b>7 764</b>
wygaśnięcie i zmiana umów	150	545	3 004	3 283	-	6 981
inne	-	-	-	783	-	783
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>6 934</b>	<b>17 202</b>	<b>40 512</b>	<b>35 791</b>	<b>3 578</b>	<b>104 017</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>3 396</b>	<b>5 869</b>	<b>14 352</b>	<b>17 084</b>	<b>674</b>	<b>41 374</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 017</b>	<b>2 639</b>	<b>7 791</b>	<b>7 337</b>	<b>363</b>	<b>19 147</b>
Amortyzacja bieżąca	1 017	2 639	7 791	7 337	363	19 147
<b>Zmniejszenia</b>	<b>150</b>	<b>518</b>	<b>3 004</b>	<b>3 609</b>	<b>-</b>	<b>7 280</b>
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	150	518	3 004	3 609	-	7 280
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>4 263</b>	<b>7 991</b>	<b>19 139</b>	<b>20 811</b>	<b>1 037</b>	<b>53 241</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>2 716</b>	<b>10 357</b>	<b>19 100</b>	<b>19 082</b>	<b>1 978</b>	<b>53 233</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>2 672</b>	<b>9 211</b>	<b>21 373</b>	<b>14 979</b>	<b>2 541</b>	<b>50 777</b>

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

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>5 581</b>	<b>10 787</b>	<b>32 660</b>	<b>33 480</b>	<b>3 737</b>	<b>86 244</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 163</b>	<b>5 986</b>	<b>9 926</b>	<b>6 718</b>	<b>1 542</b>	<b>25 336</b>
zawarcie umów	1 163	5 986	9 926	6 718	1 542	25 336
<b>Zmniejszenia</b>	<b>633</b>	<b>546</b>	<b>9 134</b>	<b>4 032</b>	<b>2 627</b>	<b>16 972</b>
wygaśnięcie i zmiana umów	633	546	9 134	3 742	2 627	16 682
inne	-	-	-	290	-	290
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>6 111</b>	<b>16 226</b>	<b>33 452</b>	<b>36 166</b>	<b>2 652</b>	<b>94 608</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>2 745</b>	<b>3 987</b>	<b>17 639</b>	<b>13 699</b>	<b>2 695</b>	<b>40 764</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 253</b>	<b>2 421</b>	<b>5 814</b>	<b>7 008</b>	<b>384</b>	<b>16 881</b>
Amortyzacja bieżąca	1 253	2 421	5 814	7 008	384	16 881
<b>Zmniejszenia</b>	<b>602</b>	<b>540</b>	<b>9 101</b>	<b>3 624</b>	<b>2 405</b>	<b>16 270</b>
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	602	540	9 101	3 624	2 405	16 270
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>3 396</b>	<b>5 869</b>	<b>14 352</b>	<b>17 084</b>	<b>674</b>	<b>41 374</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>2 836</b>	<b>6 799</b>	<b>15 021</b>	<b>19 781</b>	<b>1 043</b>	<b>45 480</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>2 716</b>	<b>10 357</b>	<b>19 100</b>	<b>19 082</b>	<b>1 978</b>	<b>53 233</b>

AMORTYZACJA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ZOSTAŁA UJĘTA W NASTĘPUJĄCYCH POZYCJACH RACHUNKU ZYSKÓW LUB STRAT

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	19 736	18 106
- budownictwo kubaturowe	2 299	2 997
- infrastruktura	15 971	13 495
- budownictwo modułowe	-	7
- budownictwo energetyczno-przemysłowe	1 467	1 607
Koszty ogólnego zarządu	4 406	4 183
<b>Razem</b>	<b>24 142</b>	<b>22 289</b>

Na środkach trwałych na 31.12.2025 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 30 000 tys. zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia. Na dzień 31.12.2025 r. kredyt został spłacony. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie na dzień 31.12.2025 r. wyniosła 6 001 tys. zł.

Łączna wartość otrzymanych bądź należnych odszkodowań w odniesieniu do tych środków trwałych, które utraciły na wartości lub zostały utracone w okresie sprawozdawczym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku wyniosła 27 tys. zł, zaś w okresie porównawczym 31 grudnia 2024 roku wyniosła 25 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość zobowiązań dotyczących zakupów inwestycyjnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych wyniosła 672 tys. zł.

## 5.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Wartość firmy	6 686	6 686
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	7 610	2 238
oprogramowanie komputerowe	656	819
inne wartości niematerialne w tym licencje	6 953	1 419
Wartości niematerialne w budowie	727	3 990
<b>Wartości niematerialne</b>	<b>15 022</b>	<b>12 914</b>

#### ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH – ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>6 686</b>	<b>6 121</b>	<b>2 932</b>	<b>3 990</b>	<b>19 730</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>82</b>	<b>6 133</b>	<b>2 869</b>	<b>9 084</b>
Zakup	-	82	-	2 869	2 951
Przyjęcie z inwestycji	-	-	6 133	-	6 133
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>43</b>	-	<b>6 133</b>	<b>6 176</b>
Likwidacja	-	43	-	-	43
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	6 133	6 133
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>6 686</b>	<b>6 160</b>	<b>9 065</b>	<b>727</b>	<b>22 638</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	-	<b>5 302</b>	<b>1 513</b>	-	<b>6 816</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>244</b>	<b>599</b>	-	<b>843</b>
Amortyzacja bieżąca	-	244	599	-	843
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>43</b>	-	-	<b>43</b>
Umorzenie zlikwidowanych	-	43	-	-	43
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	-	<b>5 504</b>	<b>2 112</b>	-	<b>7 616</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>6 686</b>	<b>819</b>	<b>1 419</b>	<b>3 990</b>	<b>12 914</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>6 686</b>	<b>656</b>	<b>6 953</b>	<b>727</b>	<b>15 022</b>

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

	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>6 686</b>	<b>6 214</b>	<b>2 356</b>	<b>1 903</b>	<b>17 159</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>203</b>	<b>577</b>	<b>2 762</b>	<b>3 541</b>
Zakup	-	203	577	2 762	3 541
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>295</b>	-	<b>675</b>	<b>970</b>
Likwidacja	-	295	-	-	295
Inne korekty	-	-	-	675	675
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>6 686</b>	<b>6 121</b>	<b>2 932</b>	<b>3 990</b>	<b>19 730</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	-	<b>5 211</b>	<b>1 190</b>	-	<b>6 402</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>325</b>	<b>323</b>	-	<b>648</b>
Amortyzacja bieżąca	-	325	323	-	648
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>234</b>	-	-	<b>234</b>
Umorzenie zlikwidowanych	-	234	-	-	234
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	-	<b>5 302</b>	<b>1 513</b>	-	<b>6 816</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>6 686</b>	<b>1 003</b>	<b>1 165</b>	<b>1 903</b>	<b>10 757</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>6 686</b>	<b>819</b>	<b>1 419</b>	<b>3 990</b>	<b>12 914</b>

**AMORTYZACJA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH ZOSTAŁA UJĘTA W NASTĘPUJĄCYCH POZYCJACH RACHUNKU ZYSKÓW LUB STRAT**

	<b>01.01-31.12.2025</b>	<b>01.01-31.12.2024</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	88	104
Koszty ogólnego zarządu	755	544
<b>Razem amortyzacja wartości niematerialnych</b>	<b>843</b>	<b>648</b>

**STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH**

	<b>stan na dzień 31.12.2025</b>	<b>stan na dzień 31.12.2024</b>
Własne	15 022	12 914
<b>Razem struktura własności wartości niematerialnych</b>	<b>15 022</b>	<b>12 914</b>

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2025 są licencje o łącznej wartości 6 953 tys. zł, natomiast w roku 2024 była to wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury Unibep S.A.

Oddział Infrastruktury Unibep S.A. – wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 6 686 tys. zł.

W celu określenia wartości użytkowej aktywów nabytej firmy dokonano wyceny metodą dochodową - zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego korzyści ekonomiczne, tj. Oddziału Infrastruktury Unibep S.A., 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 2026-2030. 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 na poziomie 1%,
- wartość użytkowa na dzień 31 grudnia 2025 roku określona w ramach przeprowadzonej wyceny wynosi 282 582 tys. zł.

### 5.3. NIERUCHOMOŚĆ INWESTYCYJNA

	<b>stan na dzień 31.12.2025</b>	<b>stan na dzień 31.12.2024</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	-	<b>2 757</b>
Zwiększenia	-	-
- przeszacowanie do wartości godziwej	-	-
Zmniejszenia	-	2 757
- przekwalifikowanie na środki trwałe	-	2 757
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu</b>	-	-

## 5.4. INWESTYCJE W INNYCH PODMIOTACH

### SPÓŁKI POWIĄZANE

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Data objęcia kontroli	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	09.04.2008	324 770	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	04.07.2011	569	100%	100%
Unibep PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	06.11.2017	167	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	01.04.2019	10 717	100%	100%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	10.08.2011		97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	18.12.2025		97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.09.2011		97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	26.10.2012		97,63%	97,63%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	03.10.2013		97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	03.10.2013		97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	04.02.2014		97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	05.01.2016		97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	14.07.2016		97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	11.08.2017		97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	02.03.2022		48,82%*	0%**)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	02.03.2022		48,82%*	0%**)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	22.02.2018		48,82%*	48,82%**)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	22.02.2018		48,82%***)	48,82%**)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	21.09.2020		48,82%***)	48,82%**)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	03.07.2018		97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	10.07.2018		97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	29.11.2018		97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	10.03.2021		97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	25.02.2021		97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021		97,63%	97,63%
Marywilska 73 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021		97,63%	97,63%

UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	08.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	13.11.2023	97,63%	97,63%
Etap Fama Sp. z o. o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	25.07.2024	48,82%*)	48,82%**)

Razem

336 223

\*udział w zyskach/stratach Spółki

\*\*w spółce komandytowej/jawnej udział głosów w spółce-komplementariuszu/wspólniku - w odniesieniu do spółek, w których realizowane są projekty deweloperskie z udziałem partnera, ocena istnienia kontroli wymagała dokonania znaczącego osądu. Sprawowanie kontroli nad tymi podmiotami jest oparte o szczególne dodatkowe postanowienia znajdujące się w umowach zawartych pomiędzy udziałowcami regulujących relacje pomiędzy udziałowcami (partnerami) oraz sposób realizacji projektów deweloperskich przez te spółki. W ocenie Grupy nad tymi spółkami sprawowana jest kontrola, gdyż Grupa oceniła decyzje, które Grupa ma prawo podejmować samodzielnie jako decyzje mające większy wpływ na zwroty generowane przez te spółki niż decyzje wymagające jednomyślnej zgody obu partnerów

\*\*\*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%

#### 5.4.1. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Inwestycje w jednostkach wyceniane metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

##### WYKAZ PODMIOTÓW WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI 2025 R.

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			31.12.2025	31.12.2024
Unidevelopment S.A. (Grupa Unidevelopment)	Jednostka kontrolowana	Warszawa	97,63	97,63
Unihouse S.A.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
Unex Sp z o.o.	Jednostka kontrolowana	Warszawa	100	100
Unibep PPP Sp z o.o.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100

##### INWESTYCJE W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>318 854</b>	<b>254 075</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>22 553</b>	<b>100 309</b>
Udział w zyskach	12 483	70 230
Rejestracja opłaconych udziałów	10 026	30 079
Udział w innych całkowitych dochodach	44	-
<b>Zmniejszenia</b>	<b>5 184</b>	<b>35 531</b>
Udział w stratach	5 184	8 366
Korekta wyceny	-	14 050
Inne korekty	-	1 830
Wypłata dywidendy	-	11 277
Zbycie udziałów	-	8
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>336 223</b>	<b>318 854</b>

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności

##### GRUPA UNIDEVELOPMENT

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Aktywa trwałe	254 776	224 028
Aktywa obrotowe	517 452	575 547
Zobowiązania długoterminowe	150 551	119 104
Zobowiązania krótkoterminowe	148 728	227 715
Przychody ze sprzedaży	224 065	298 999
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	20 194	131 190
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	20 194	131 190
Całkowite dochody za okres przypadające Unidevelopment	13 262	71 251

##### GRUPA UNIDEVELOPMENT

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Aktywa netto ogółem	472 949	452 755
Aktywa netto przypadające Unidevelopment	342 114	328 852

Udział Unibep w jednostce	97,63%	97,63%
Wartość bilansowa udziałów Unibep w jednostce	324 770	312 454

#### UNIHOUSE S.A.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Aktywa trwałe	76 608	79 210
Aktywa obrotowe	56 969	70 158
Zobowiązania długoterminowe	17 831	20 657
Zobowiązania krótkoterminowe	84 369	122 252
Przychody ze sprzedaży	191 467	169 679
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-5 125	-8 308
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	44	-1 162
Całkowite dochody za okres	-5 081	-9 470
Całkowite dochody za okres przypadające Unihouse	-5 081	-9 470

#### UNIHOUSE S.A.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Aktywa netto	31 377	6 459
Udział Unibep w jednostce	100,00%	100,00%
Wartość bilansowa udziałów Unibep w jednostce (w tym należności z tytułu opłaconych udziałów)	10 717	5 782

#### UNEX CONSTRUCTION SP. Z O.O.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Aktywa trwałe	2	1
Aktywa obrotowe	538	587
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-49	-49
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	-49	-49
Całkowite dochody za okres przypadające Unex Construction	-49	-49

#### UNEX CONSTRUCTION SP. Z O.O.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Aktywa netto	539	588
Udział Unibep w jednostce	100,00%	100,00%
Wartość bilansowa udziałów Unibep w jednostce	569	617

#### UNIBEP PPP SP. Z O.O.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Aktywa trwałe	-	9 383

Aktywa obrotowe	230	1 494
Zobowiązania długoterminowe	152	9 864
Zobowiązania krótkoterminowe	4	1 105
Przychody ze sprzedaży	105	10 524
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	167	1 537
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody za okres	167	1 537
Całkowite dochody za okres przypadające Unibep PPP	167	1 537

#### UNIBEP PPP Sp. z o.o.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Aktywa netto	74	-93
Udział Unibep w jednostce	100,00%	100,00%
Wartość bilansowa udziałów Unibep w jednostce	167	-

## 5.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

### NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>14 167</b>	<b>12 800</b>
Ubezpieczenia	14 064	12 210
Pozostałe	103	590
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>14 167</b>	<b>12 800</b>

### NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>272 637</b>	<b>260 335</b>
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 221	1 983
Inne należności niefinansowe	15 489	11 183
Inne należności finansowe	20 165	261
Zaliczki udzielone na dostawy:	43 419	60 932
na zakup towarów, materiałów i usług	43 419	60 932
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto</b>	<b>356 931</b>	<b>334 694</b>
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>11 997</b>	<b>11 884</b>
Ubezpieczenia	10 281	10 054
Pozostałe	1 716	1 830
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>368 929</b>	<b>346 577</b>
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	29 451	56 666
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM</b>	<b>398 380</b>	<b>403 243</b>

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

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	216 214	201 265
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 213	18 313

powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 277	-
należności przeterminowane	49 933	40 757
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>272 637</b>	<b>260 335</b>

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oszacowane, stosownie do wymogów MSSF 9, oczekiwane straty kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyniosły 29 451 tys. zł. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem oczekiwanych strat kredytowych ujmowane są od 2018 roku w rachunku zysków lub strat w pozycji *Oczekiwane straty kredytowe*. Zmiana stanu oczekiwanych strat kredytowych przedstawia nota 5.6.

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

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	16 984	11 364
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	12 913	4 082
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 165	3 461
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 319	11 310
powyżej 1 roku	14 552	10 541
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>49 933</b>	<b>40 757</b>

**ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH NALEŻNOŚCI**

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>368 929</b>	<b>346 577</b>
od jednostek powiązanych	9 782	19 252
od pozostałych jednostek	359 147	327 325
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	29 451	56 666
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>398 380</b>	<b>403 243</b>

**STRUKTURA WALUTOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁYCH NALEŻNOŚCI**

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Należności w PLN</b>	<b>324 908</b>	<b>286 141</b>
Należności w USD	5	6
<b>Należności w USD po przeliczeniu na PLN</b>	<b>17</b>	<b>24</b>
Należności w EUR	9 818	3 746
<b>Należności w EUR po przeliczeniu na PLN</b>	<b>41 514</b>	<b>57 967</b>
Należności w NOK	53	335
<b>Należności w NOK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>19</b>	<b>121</b>
Należności w BYN	124	286
<b>Należności w BYN po przeliczeniu na PLN</b>	<b>152</b>	<b>349</b>
Należności w SEK	7	12
<b>Należności w SEK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
Należności w UAH	27 242	22 772
<b>Należności w UAH po przeliczeniu na PLN</b>	<b>2 314</b>	<b>1 971</b>
Należności w GBP	-	-
<b>Należności w GBP po przeliczeniu na PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Razem</b>	<b>368 929</b>	<b>346 577</b>

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

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2024 roku należność od jednego kontrahenta zewnętrznego przekroczyła 10% należności ogółem.

Ryzyko dotyczące tego aktywa finansowego zostało opisane w punkcie 3. niniejszego sprawozdania Zarządzanie ryzykiem finansowym podpunkt „Ryzyko kredytowe”.

## 5.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

### OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>60 160</b>	<b>62 383</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	56 666	53 319
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 294	6 874
Aktywa kontraktowe	200	77
Pożyczki udzielone	-	2 113
<b>Zwiększenia</b>	<b>10 742</b>	<b>20 287</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 421	19 905
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 228	259
Aktywa kontraktowe	93	123
<b>Zmniejszenia</b>	<b>37 996</b>	<b>22 510</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36 636	16 558
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 170	3 840
Aktywa kontraktowe	190	-
Pożyczki udzielone	-	2 113
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>32 906</b>	<b>60 160</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29 451	56 666
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 353	3 294
Aktywa kontraktowe	103	200

### ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>22 359</b>
Inwestycje w jednostki zależne	-	22 359
<b>Zwiększenia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Inwestycje w jednostki zależne	-	-
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>22 359</b>
Inwestycje w jednostki zależne	-	22 359
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Inwestycje w jednostki zależne	-	-

## 5.7. ZAPASY

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Materiały	30 560	34 825
Półprodukty i produkty w toku	-	164
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>30 560</b>	<b>34 989</b>
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>30 560</b>	<b>34 989</b>

W 2025 i 2024 roku zapasy nie były objęte odpisem aktualizującym.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku nie było ustanowionego zabezpieczenia na zapasach.

W 2025 roku i 2024 roku w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

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

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku w kosztach własnych sprzedaży ujęto kwotę 2 592 tys. zł dotyczącą sprzedanych materiałów.

NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	Budownictwo kubaturowe	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Infrastruktura	Razem
<b>Wartość zapasów brutto</b>	2 878	1 384	26 298	<b>30 560</b>
<b>Wartość zapasów netto</b>	2 878	1 384	26 298	<b>30 560</b>

NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Budownictwo kubaturowe	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Infrastruktura	Razem
<b>Wartość zapasów brutto</b>	5 582	1 291	28 116	<b>34 989</b>
<b>Wartość zapasów netto</b>	5 582	1 291	28 116	<b>34 989</b>

## 5.8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Środki pieniężne w PLN</b>	<b>293 624</b>	<b>191 106</b>
Środki pieniężne w EUR	30 955	575
<b>Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN</b>	<b>130 839</b>	<b>2 457</b>
Środki pieniężne w USD	-	-
<b>Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Środki pieniężne w NOK	715	359
<b>Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>256</b>	<b>130</b>
Środki pieniężne w BYN	28	55
<b>Środki pieniężne w BYN po przeliczeniu na PLN</b>	<b>34</b>	<b>67</b>
Środki pieniężne w UAH	1 198	265
<b>Środki pieniężne w UAH po przeliczeniu na PLN</b>	<b>102</b>	<b>26</b>
Środki pieniężne w SEK	3	9
<b>Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Razem</b>	<b>424 857</b>	<b>193 791</b>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wynosi 424 857 tys. zł w tym lokaty bankowe wynoszą 150 488 tys. zł oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych stanowiące instrument zabezpieczający przepływy pieniężne w kwocie 130 839 tys. zł.

Ryzyko związane z tym aktywem zostało opisane w punkcie 3. sprawozdania Zarządzenie ryzykiem finansowym.

## 5.9. POŻYCZKI UDZIELONE

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa
Unihouse S.A.	01.09.2025	25 000	31.03.2026	25 000	-
<b>Razem</b>				<b>25 000</b>	<b>-</b>

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa
Unihouse S.A.	30.04.2024	4 700	31.03.2025	4 960	-
Unihouse S.A.	29.12.2022	30 000	31.12.2025	30 077	-
Unibep PPP Sp. z o.o.	04.07.2022	11 389	27.05.2033	1 264	9 738
<b>Razem</b>				<b>36 301</b>	<b>9 738</b>

## 5.10. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wynosi 3 507 tys. zł.

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

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

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R. \*

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy (szt.)	Wartość nominalna akcji w zł	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołuszko**	8 600 000	860 000,00	24,52
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
TFI Allianz Polska SA	1 769 932	176 993,20	5,05
Free float	8 446 530	844 653,00	24,08
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)(8)	2 055 375	205 537,50	5,86
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>100,00</b>

\*Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 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 Mikołuszko 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.  
 (8) 194 625 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2024 na rzecz zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej Unibep S.A., Dariusza Blochera (Rb 60/2025)

STAN NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU\*

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy (szt.)	Wartość nominalna akcji w zł	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołuszko**	8 500 000	850 000,00	24,23
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
TFI Allianz Polska SA	1 769 932	176 993,20	5,05
Free float	8 546 530	854 653,00	24,37
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)(8)	2 055 375	205 537,50	5,86
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>100,00</b>

\*Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 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 Mikołuszko 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.  
 (8) 194 625 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2024 na rzecz zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej Unibep S.A., Dariusza Blochera (Rb 60/2025)

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.\*

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

\*Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 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 Mikołuszko 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 S.A. (Rb 77/2023); przy czym akcje zostały zapisane na rachunku inwestycyjnym nabywcy w dniu 3 października 2023 roku.

Na dzień sporządzenia sprawozdania żaden z akcjonariuszy Spółki nie posiada udziału przekraczającego 25% praw głosu, kapitału podstawowego ani prawa do udziału w zyskach. W związku z rozproszoną strukturą właścicielską nie jest możliwe wskazanie osoby fizycznej sprawującej bezpośrednią lub pośrednią kontrolę nad jednostką. Tym samym Spółka nie identyfikuje beneficjenta rzeczywistego.

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

Na poczet kapitału Spółki nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

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

- emisji akcji Spółki na GPW - 57 114 tys. zł,
- sprzedaży akcji własnych - 2 313 tys. zł,
- objęcia akcji w ramach Programu Motywacyjnego - 6 377 tys. zł.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

#### POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kapitał z wymiany udziałów w spółkach zależnych	28 884	28 884
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-460	-590
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	-10 213	2 416
Aktualizacja środków trwałych	4 652	4 652
Kapitał rezerwowi z tytułu programu motywacyjnego	6 728	6 046
Kapitał z aktualizacji wyceny metodą praw własności	1 357	1 269
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>30 949</b>	<b>42 678</b>

#### ZYSKI ZATRZYMANE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	23 762	1 169
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	-64 482	-64 482
Kapitał rezerwowi na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092	-1 092
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	106 436	106 436
Zysk (strata) bieżący netto	41 137	29 157
<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>105 760</b>	<b>71 187</b>

Wartość księgowa	206 019	183 176
Liczba akcji	33 015 259	32 820 634
Wartość księgowa na jedną akcję (w złotych na jedną akcję)	6,24	5,58

## PROGRAM MOTYWACYJNY

Program Motywacyjny został szczegółowo omówiony w pkt. 6.10 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok. W latach 2024-2025 miały miejsce następujące zdarzenia dotyczące tego Programu.

W dniu 20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki ustaliła Prezesowi Zarządu Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi finansowe i niefinansowe kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2024 oraz ich wagi. Dedykowane Prezesowi Zarządu Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi 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 dniu 25 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwałą nr 28 w sprawie zmiany „Uchwały nr 32 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP SA z dnia 15 czerwca 2020 roku w sprawie przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów” ustaliło, że Rada Nadzorcza może postanowić o wcześniejszym zakończeniu realizacji Programu Motywacyjnego przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026 i przed zbyciem wszystkich akcji w ramach Programu Motywacyjnego na rzecz uczestników Programu Motywacyjnego.

W dniu 13 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki w oparciu o ww. upoważnienie udzielone przez Walne Zgromadzenie podjęła uchwałę w sprawie wcześniejszego zakończenia realizacji Programu Motywacyjnego, przy czym ustaliła, że w odniesieniu do osób biorących udział w Programie Motywacyjnym innych niż Prezes Zarządu Pan Dariusz Jacek Blocher ostatnim rokiem oceny jest rok 2022. Osoby biorące udział w Programie Motywacyjnym inne niż Prezes Zarządu Pan Dariusz Jacek Blocher nie będą nabywać praw do nabycia akcji Spółki w latach przydziału 2024, 2025, 2026 i 2027. W odniesieniu natomiast do Prezesa Zarządu Pana Dariusza Jacka Blochera ostatnim rokiem oceny jest rok 2024, a w przypadku spełnienia się kryteriów przydziału ustalonych dla Prezesa Zarządu Pana Dariusza Jacka Blochera na rok oceny 2024, nabędzie on prawo do nabycia akcji Spółki w roku przydziału 2025 na dotychczasowych zasadach, tj. m.in. w liczbie nie większej niż 450 000 akcji.

Wobec powyższego w dniu 13 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki ustaliła, że akcje własne Spółki przeznaczone wcześniej na realizację Programu Motywacyjnego z wyłączeniem wskazanych powyżej akcji tworzących pulę przydziału dla Prezesa Zarządu Pana Dariusza Jacka Blochera, tj. akcje własne Spółki w liczbie 1 800 000 zostaną sprzedane przez Spółkę poza Programem Motywacyjnym.

W dniu 3 lipca 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała weryfikacji spełnienia przez uczestnika Programu Motywacyjnego Pana Dariusza Jacka Blochera Kryteriów Przydziału akcji za rok oceny 2024 oraz podjęła decyzję o zaoferowaniu Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi 194 625 akcji Spółki, a także o zbyciu pozostałych z przeznaczonej Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi na rok oceny 2024 puli 450 000 akcji własnych, tj. 255 375 akcji poza Programem Motywacyjnym.

W dniu 23 lipca 2025 r. Zarząd Spółki, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą złożył Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi ofertę sprzedaży 194 625 akcji Spółki na rok oceny 2024. W tym samym dniu Pan Dariusz Blocher złożył oświadczenie o przyjęciu kierowanej do niego oferty.

W związku z dokonaniem następujących czynności:

- złożeniem przez Spółkę oferty sprzedaży akcji Spółki, zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej;
- przyjęciem przez Pana Dariusza Jacka Blochera oferty sprzedaży akcji Spółki;
- dokonaniem przez Pana Dariusza Jacka Blochera wpłaty na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, w dniu 28 lipca 2025 roku nastąpiło zapisanie 194 625 akcji Spółki na rachunku inwestycyjnym Pana Dariusza Jacka Blochera. W konsekwencji doszło do zrealizowania Programu Motywacyjnego za rok 2024.

## 5.11. OGRANICZENIA PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

## 5.12. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe</b>	<b>9 994</b>	<b>149 253</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	9 994	22 001
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	127 252
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe</b>	<b>151 639</b>	<b>29 015</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	11 979	16 463
Zobowiązania z tytułu obligacji	139 660	12 552
<b>Razem</b>	<b>161 633</b>	<b>178 268</b>

### ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2025 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Gospodarstwa Krajowego	40 000	9 994	29.10.2027	kredyt obrotowy
<b>Razem</b>		<b>9 994</b>		

### ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2024 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Gospodarstwa Krajowego	40 000	22 001	29.10.2027	kredyt obrotowy
<b>Razem</b>		<b>22 001</b>		

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka posiada zobowiązanie krótkoterminowe z tytułu kredytów oraz dostępne limity w rachunkach bieżących, ich wykorzystanie na ostatni dzień roku wynosi 11 979 tys. zł.

Dostępne limity przedstawiają poniższe tabele:

### ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2025 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Santander Bank Polska S.A.*	18 000	-	14.10.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank S.A.	10 000	-	27.11.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	40 000	-	31.07.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	10 000	-	31.01.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Alior Bank S.A.	10 000	-	29.12.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	40 000	11 979	29.10.2027	kredyt obrotowy
<b>Razem</b>		<b>11 979</b>		

\*Kredyt w rachunku bieżącym w Santander Bank Polska S.A. na kwotę 18 000 tys. zł z terminem spłaty 14.10.2026 r. jest wspólnym limitem do wykorzystania przez UNIBEP S.A. i UNIHOUSE S.A.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka posiadała zobowiązanie krótkoterminowe z tytułu kredytów oraz dostępne limity w rachunkach bieżących, ich wykorzystanie na ostatni dzień roku wynosi 16 462 tys. zł.

Dostępne limity przedstawiają poniższe tabele:

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2024 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
PKO BP SA*	6 000	-	28.02.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA**	10 000	-	14.10.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	10 000	-	29.08.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	30 000	-	28.02.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Polska Kasa Opieki SA	10 000	-	31.01.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	20 000	3 426	31.05.2025	kredyt obrotowy
Bank Spółdzielczy	5 000	1 035	01.08.2025	kredyt obrotowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	40 000	12 001	29.10.2027	kredyt obrotowy
<b>Razem</b>		<b>16 462</b>		

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

\*\*Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty na Santander Bank Polska S.A. na kwotę 10 000 tys. zł z terminem spłaty 14.10.2025 r. jest do wspólnego wykorzystania przez UNIBEP S.A. i UNIHOUSE S.A.

Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu pożyczek.

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji	Wartość na dzień bilansowy	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii I 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	138 040 200,00 zł/1 380 402 sztuk po 100,00 zł	139 660	19.10.2023	19.10.2026
<b>Razem</b>		<b>139 660</b>		

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii I 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	138 040 200,00 zł/1 380 402 sztuk po 100,00 zł	139 804	19.10.2023	19.10.2026
<b>Razem</b>		<b>139 804</b>		

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

Data płatności odsetek Obligacji serii I: 19.04.2026, 19.10.2026.

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI KREDYTÓW, POŻYCZEK I OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
powyżej 1 roku do 3 lat	9 994	149 253
<b>Razem</b>	<b>9 994</b>	<b>149 253</b>

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

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

NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
do roku	151 639	162 572
powyżej 1 roku do 3 lat	9 994	10 252
<b>Razem</b>	<b>161 633</b>	<b>172 824</b>

NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
do roku	29 015	32 686
powyżej 1 roku do 3 lat	149 253	175 549
<b>Razem</b>	<b>178 268</b>	<b>208 235</b>

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

### Informacje na temat szacowanej i rzeczywistej struktury finansowania

UNIBEP S.A. jako emitent obligacji, zgodnie z art. 35 ust. 1a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”) opublikował na swojej stronie internetowej szacunkową wartość zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2025 roku. Informacja obejmowała prognozowaną łączną wartość oprocentowanych zobowiązań finansowych oraz ich procentowy udział w łącznej wartości pasywów na dzień 31 grudnia 2025 roku. Z uwagi na fakt, że Emitent sporządza zarówno jednostkowe, jak i skonsolidowane sprawozdania finansowe, powyższe informacje opublikowane zostały zarówno z perspektywy Emitenta jak i Grupy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1b i art. 35 ust. 1c Ustawy o Obligacjach, poniżej przedstawione zostały szacowane i rzeczywiste poziomy zobowiązań finansowych Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku.

#### SZACOWANY I RZECZYWISTY POZIOM ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH SPÓŁKI NA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Wartość	Udział w sumie pasywów
Szacowany poziom zobowiązań finansowych Spółki na 31 grudnia 2025 roku	220 000	18%
Rzeczywisty poziom zobowiązań finansowych Spółki na 31 grudnia 2025 roku	222 611	14%

### 5.13. LEASING

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

#### WARTOŚĆ BIEŻĄCA OPŁAT LEASINGOWYCH

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	32 518	34 073
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	15 451	16 735
<b>Razem</b>	<b>47 969</b>	<b>50 808</b>
W tym:		
<b>Zobowiązania z tytułu najmów</b>	<b>16 228</b>	<b>17 949</b>
w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. PWUG	2 252	2 001
w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	10 922	11 646
w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	3 054	4 302

#### WIEKOWANIE ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU LEASINGU

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
poniżej roku	15 451	16 735
od roku do 5 lat	29 323	30 296
powyżej 5 lat	3 195	3 777
<b>Razem</b>	<b>47 969</b>	<b>50 808</b>

#### LEASING - DANE UZUPEŁNIAJĄCE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Amortyzacja	19 146	16 881
Koszty odsetkowe	3 122	3 111
łącznie wydatki z umów leasingu	22 426	19 997
Koszty leasingu krótkoterminowego	12 200	20 131
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	4 147	4 992

Informacja o ryzykach zastała zaprezentowana w punkcie 3 niniejszego sprawozdania.

## 5.14. REZERWY

#### UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z SYTUACJI FINANSOWEJ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Odprawy emerytalne</b>	<b>3 337</b>	<b>2 974</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	3 337	2 974
<b>Odprawy rentowe</b>	<b>292</b>	<b>271</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	292	271
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:</b>	<b>3 630</b>	<b>3 245</b>
- część długoterminowa	3 339	2 901
- część krótkoterminowa	291	344

#### ZMIANY STANU ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODPRAW EMERYTALNO-RENTOWYCH

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu</b>	<b>3 245</b>	<b>2 951</b>
koszty odsetek	175	141
koszty bieżącego zatrudnienia	581	548
wypłacone świadczenia	-211	-154
zyski/straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-161	-240
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-192	8
- zmian założeń demograficznych	-111	-185
- zmian założeń finansowych	143	-63
<b>Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu</b>	<b>3 630</b>	<b>3 245</b>

#### OBCIĄŻENIE RACHUNKU WYNIKÓW Z TYTUŁU ODPRAW EMERYTALNO-RENTOWYCH

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
wartość zatrudnienia	581	548
koszty odsetek	175	141
<b>Koszty ujęte w rachunku zysków lub strat</b>	<b>756</b>	<b>689</b>
zyski/straty aktuarialne ujęte w okresie	-161	-240
<b>Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach</b>	<b>-161</b>	<b>-240</b>

w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków lub strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	434	449
- kosztów ogólnego zarządu	147	100

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2025-2029:

- stopa dyskonta w 2026 roku 5,06%
- stopa dyskonta w 2025 roku 5,80%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2025 roku kształtuje się na poziomie – 4,0%, a w latach kolejnych – 5,0%

PROJEKCJA AKTUARIALNA BIEŻĄCYCH WARTOŚCI PRZYSZYŁYCH ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI WOBEC PRACOWNIKÓW NA 31 GRUDNIA 2026

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	Odprawa emerytalna	Odprawa rentowa	Razem
wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	2 974	271	3 245
wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	3 337	292	3 630
w tym:			
część krótkoterminowa	241	50	291
część długoterminowa	3 097	242	3 339

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31 grudnia 2026 roku ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

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

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

#### Analiza wrażliwości rezerw na świadczenia pracownicze

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

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

WYNIKI PRZEPROWADZONYCH KALKULACJI WG STANU NA 31.12.2025 R.

PARAMETR/ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Urlopy niewykorzystane	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	3 337	292	11 232	14 862
współczynnik rotacji -1,00%	3 485	304	11 232	15 022
współczynnik rotacji +1,00%	3 204	281	11 232	14 717

prawdopodobieństwo przejścia na rentę -0,5%	3 358	244	11 232	14 834
prawdopodobieństwo przejścia na rentę +0,5%	3 317	340	11 232	14 889
techniczna stopa dyskontowa -0,50%	3 533	301	11 232	15 066
techniczna stopa dyskontowa +0,50%	3 158	284	11 232	14 674
<i>wzrosty podstaw</i>				
wynagrodzenie w Firmie -1,00%	3 302	290	11 232	14 825
wynagrodzenie w Firmie +1,00%	3 387	294	11 232	14 914
wynagrodzenie minimalne -1,00%	3 039	278	11 232	14 549
wynagrodzenie minimalne +1,00%	3 696	308	11 232	15 236

#### WYNIKI PRZEPROWADZONYCH KALKULACJI WG STANU NA 31.12.2024 R.

PARAMETR/ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	2 974	271	3 245
Współczynnik rotacji -1,0%	3 107	283	3 390
Współczynnik rotacji +1,0%	2 855	260	3 115
prawdopodobieństwo przejścia na rentę -0,5%	2 992	227	3 219
prawdopodobieństwo przejścia na rentę +0,5%	2 956	315	3 272
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	3 144	279	3 424
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	2 818	263	3 081
<i>wzrosty podstaw</i>			
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	2 957	270	3 227
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	3 000	272	3 272
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	2 698	257	2 955
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	3 303	287	3 590

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została sporządzona na dzień 31 grudnia 2025 r.

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>63 544</b>	<b>53 817</b>
Naprawy gwarancyjne	63 544	53 817
<b>Zwiększenia</b>	<b>16 120</b>	<b>19 223</b>
Naprawy gwarancyjne	16 120	19 223
<b>Rozwiązanie</b>	<b>7 771</b>	<b>9 496</b>
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	7 771	9 496
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>71 893</b>	<b>63 544</b>
Naprawy gwarancyjne	71 893	63 544

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>290 714</b>	<b>211 422</b>
Świadczenia pracownicze	24 255	19 831
Naprawy gwarancyjne	12 368	12 458
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	5 983	20 459
Koszty podwykonawców	233 003	142 302
Sprawy sporne	12 630	15 637
Koszty pozostałe	2 476	735
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 766 471</b>	<b>1 479 527</b>

Świadczenia pracownicze	158 937	54 070
Naprawy gwarancyjne	7 771	9 496
Koszty podwykonawców	1 594 264	1 407 175
Sprawy sporne	4 413	3 113
Koszty pozostałe	1 085	5 674
<b>Wykorzystanie</b>	<b>1 778 835</b>	<b>1 400 235</b>
Świadczenia pracownicze	108 536	49 646
Naprawy gwarancyjne	12 580	9 586
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	3 726	14 476
Koszty podwykonawców	1 649 025	1 316 474
Sprawy sporne	2 167	6 120
Koszty pozostałe	2 800	3 934
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>278 350</b>	<b>290 714</b>
Świadczenia pracownicze	74 656	24 255
Naprawy gwarancyjne	7 559	12 368
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	2 257	5 983
Koszty podwykonawców	178 242	233 003
Sprawy sporne	14 876	12 630
Koszty pozostałe	760	2 476

#### Analiza wrażliwości rezerw na naprawy gwarancyjne

Wartość rezerwy ustala się na podstawie doświadczenia Spółki w zakresie ilości oraz kosztów dokonywanych napraw gwarancyjnych. Tworzy się ją w wysokości od 0,5% do 1,5% wartości przychodów netto, w zależności od specyfiki poszczególnych segmentów działalności Spółki. Do analizy przyjęto uśrednione wartości odnoszące do biznesu budownictwa ogólnego, energetycznego oraz infrastrukturalnego. Na bazie tych wskaźników wyliczana została szacowana wartość rezerw i wrażliwość na poziomie +/-1% od zafakturowanej sprzedaży netto w latach 2024 i 2025.

#### WYNIKI PRZEPROWADZONYCH KALKULACJI WG STANU NA 31.12.2025 R. ORAZ 31.12.2024 R.

	Budownictwo ogólne		Budownictwo infrastrukturalne		Budownictwo energetyczne	
	Zmiana przychodów		Zmiana przychodów		Zmiana przychodów	
	-1%	+1%	-1%	+1%	-1%	+1%
<b>31.12.2025</b>	-100	100	-40	40	-28	28
<b>31.12.2024</b>	-160	160	-33	33	-17	17

### 5.15. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>280</b>	<b>325</b>
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	62	-
Otrzymane dotacje	62	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>342</b>	<b>325</b>

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

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania</b>	<b>406 388</b>	<b>362 023</b>
Z tytułu dostaw i usług	320 197	325 302
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	64 220	34 204
Z tytułu wynagrodzeń	1 785	1 626
Rozliczenia międzyokresowe bierne	18 576	651
Fundusze specjalne	49	26
Pozostałe zobowiązania	1 561	214
<b>Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe</b>	<b>13</b>	<b>-</b>
Otrzymane dotacje	13	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>406 401</b>	<b>362 023</b>

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

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	234 522	217 984
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	42 787	59 891
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	132	495
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	18
zobowiązania przeterminowane	42 755	46 914
<b>Razem</b>	<b>320 197</b>	<b>325 302</b>

#### ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	37 799	42 307
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 812	3 007
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	379	122
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	332	700
powyżej 1 roku	434	777
<b>Razem</b>	<b>42 755</b>	<b>46 914</b>

#### ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Zobowiązania w PLN</b>	<b>404 884</b>	<b>357 484</b>
Zobowiązania w EUR	104	421
<b>Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN</b>	<b>441</b>	<b>1 800</b>
Zobowiązania w UAH	354	-
<b>Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN</b>	<b>30</b>	<b>-</b>
Zobowiązania w NOK	39	201
<b>Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>14</b>	<b>73</b>
Zobowiązania w SEK	-	-
<b>Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zobowiązania w BYN	840	456
<b>Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN</b>	<b>1 031</b>	<b>555</b>
Zobowiązania w USD	-	515
<b>Zobowiązania w USD po przeliczeniu na PLN</b>	<b>-</b>	<b>2 112</b>
<b>Razem</b>	<b>406 401</b>	<b>362 023</b>

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

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

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

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

Spółka korzysta z linii faktoringu odwrotnego udostępnionych przez 2 faktorów.

W ramach salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2025 roku, wykazana została wartość sald objętych umowami finansowania dostawców faktoringiem odwrotnym w kwocie 48 139 tys. zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 50 013 tys. zł.

## 5.16. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

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

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

### Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków lub strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	14 423	673	-	15 096
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 072	8 798	-	14 870
Rezerwa na koszty podwykonawców	44 394	-9 989	-	34 405
Rezerwa na zobowiązania	228	427	-	655
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 496	45	-	10 541
Kontrakty - rezerwa na straty	1 137	-708	-	429
Produkcja niezakończona podatkowo	26 377	-6 667	-	19 711
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	469	215	-	685
Nieopłacone odsetki	22	33	-	56
Dyskonto należności	330	-20	-	310
Odpis na pozostałe aktywa	12 304	-4 185	-	8 119
Wycena instrumentów pochodnych	830	685	-	1 515
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	335	-27	-	308
Strata podatkowa	9 832	-4 898	-	4 934

Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	138	-	-31	108
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	-	-	2 385	2 385
Pozostałe tytuły	544	-314	-	230
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	9 632	-517	-	9 114
<b>Ogółem</b>	<b>137 563</b>	<b>-16 448</b>	<b>2 355</b>	<b>123 470</b>

#### ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków lub strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	12 592	1 831	-	14 423
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 829	1 243	-	6 072
Rezerwa na koszty podwykonawców	30 833	13 561	-	44 394
Rezerwa na zobowiązania	228	-	-	228
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 130	-2 634	-	10 496
Kontrakty - rezerwa na straty	3 887	-2 750	-	1 137
Produkcja niezakończona podatkowo	16 525	9 852	-	26 377
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	530	-60	-	469
Nieopłacone odsetki	8	15	-	22
Dyskonto należności	198	132	-	330
Odpis na pozostałe aktywa	15 722	-3 418	-	12 304
Wycena instrumentów pochodnych	79	751	-	830
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	204	131	-	335
Strata podatkowa	5 159	4 673	-	9 832
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184	-	-46	138
Pozostałe tytuły	-4	548	-	544
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	8 402	1 230	-	9 632
<b>Ogółem</b>	<b>112 506</b>	<b>25 103</b>	<b>-46</b>	<b>137 563</b>

#### Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

#### ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków lub strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	54 201	-5 315	-	48 886
Leasing (wartość netto środków trwałych z tytułu leasingu)	10 027	-380	-	9 648
Dyskonto zobowiązań	5 579	-218	-	5 361
Kary naliczone a nie otrzymane	2 703	276	-	2 979
Odsetki nieotrzymane	197	-62	-	135
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	342	269	-	611
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	38	-32	-	5
Wycena instrumentów pochodnych	1 098	245	-	1 342
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 479	130	-	1 609
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	567	-	-567	-
<b>Ogółem</b>	<b>76 231</b>	<b>-5 089</b>	<b>-567</b>	<b>70 575</b>

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków lub strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	29 264	24 937	-	54 201
Leasing (wartość netto środków trwałych z tytułu leasing)	8 538	1 490	-	10 027
Dyskonto zobowiązań	4 867	713	-	5 579
Kary naliczone a nie otrzymane	2 698	5	-	2 703
Odsetki nieotrzymane	135	62	-	197
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	354	-12	-	342
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	117	-79	-	38
Wycena instrumentów pochodnych	764	333	-	1 098
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 940	-461	-	1 479
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	745	-	-179	567
<b>Ogółem</b>	<b>49 421</b>	<b>26 988</b>	<b>-179</b>	<b>76 231</b>

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Na dzień 31.12.2025 roku stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 52 895 tys. zł, a na 31.12.2024 roku wartość aktywów z tego tytułu wyniosła 61 333 tys. zł.

UZGODNIENIE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>54 191</b>	<b>24 927</b>
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	10 296	4 736
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	3 960	3 085
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	9 561	-4 365
w tym:		
- spisane należności	3 573	739
- PFRON	490	410
- wycena udziałów MPW		-10 847
Inne	348	155
Rozliczenie straty	-4 934	-
Rozliczenie ulgi badawczo-rozwojowej (B+R)	-6 177	-7 841
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	13 054	-4 230
Efektywna stawka podatkowa	24,09%	-16,97%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>1 695</b>	<b>-6 114</b>
Dotyczący roku obrotowego	1 695	1 727
Dotyczący lat ubiegłych*	-	-7 841
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>11 359</b>	<b>1 885</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	11 359	1 885
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat</b>	<b>13 054</b>	<b>-4 230</b>

\*dotyczy wykorzystania ulgi na badania i rozwój z lat poprzednich

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-2 921</b>	<b>-133</b>
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-2 952	-179
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	31	46
<b>(Korzyść podatkowa)/obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>-2 921</b>	<b>-133</b>

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Spółka wynoszą:

- Republika Białorusi – 20%
- Ukraina – 18%

Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyłącznie w zakresie, w jakim istnieje udokumentowane prawdopodobieństwo uzyskania w przyszłości dochodu podlegającego opodatkowaniu, pozwalającego na ich realizację. Zarząd regularnie weryfikuje zasadność utrzymywania ujętych aktywów, a w razie spadku prawdopodobieństwa ich wykorzystania – dokonuje odpowiednich korekt. Szacunki opierają się na zaktualizowanych prognozach podatkowych, zmianach uwarunkowań rynkowych i regulacyjnych oraz na wiarygodnych dowodach z poprzednich okresów.

Spółka na dzień 31 grudnia 2025 roku rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych w wysokości 4 934 tys. zł. Całość strat podatkowych uwzględniona jest w podatku odroczonym, bowiem wg szacunków Spółki będzie można ją rozliczyć z przyszłymi dochodami podatkowymi.

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

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

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

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

## 5.17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	-33 230	-	-	33 230	-131 185	-131 185
Wycena długoterminowych kontraktów	285 070	255 402	-	-283 280	-	257 191
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>251 840</b>	<b>255 402</b>	-	<b>-250 050</b>	<b>-131 185</b>	<b>126 007</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	74 745	-	-35 505	-	95 777	135 017
Wycena długoterminowych kontraktów	55 240	54 958	-54 720	-	-	55 478
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>129 985</b>	<b>54 958</b>	<b>-90 225</b>	-	<b>95 777</b>	<b>190 494</b>

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R. PRZEKSZTAŁCONE\*

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	-30 303	-	-	30 303	-33 230	-33 230
Wycena długoterminowych kontraktów	153 945	280 627	-	-149 502	-	285 070
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>123 642</b>	<b>280 627</b>	-	<b>-119 199</b>	<b>-33 230</b>	<b>251 840</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	51 348	-	-27 257	-	50 654	74 745
Wycena długoterminowych kontraktów	69 105	41 848	-55 713	-	-	55 240
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>120 453</b>	<b>41 848</b>	<b>-82 971</b>	-	<b>50 654</b>	<b>129 985</b>

\*Nota 5.26

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

ZALICZKI OTRZYMANE Z UMÓW Z KLIENTAMI

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Zaliczki otrzymane z umów z klientami</b>	<b>266 201</b>	<b>107 975</b>
w tym:		
zaliczki prezentowane jako pomniejszenie aktywa kontraktowego	131 185	33 230
zaliczki prezentowane jako zwiększenie zobowiązań kontraktowych	135 017	74 745

POZOSTAŁE DO REALIZACJI ZOBOWIĄZANIA DO WYKONANIA ŚWIADCZENIA

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>łącznie kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:</b>	<b>3 614 717</b>	<b>3 229 745</b>
w tym: zaliczki otrzymane z umów z klientami	266 201	107 975
- do 1 roku	1 886 459	1 841 648
- powyżej 1 roku	1 728 258	1 388 097

## 5.18. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	13 782	15 049
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	7 548	10 060
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>21 330</b>	<b>25 109</b>
Oczekiwane straty kredytowe należności z tytułu kaucji	3 353	3 294
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto</b>	<b>24 683</b>	<b>28 403</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	61 887	54 091
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	77 348	80 316
<b>Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom</b>	<b>139 235</b>	<b>134 407</b>
<b>STAN DYSKONTA</b>		
	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 631	1 735
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	28 217	29 364

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące kaucji na dzień 31 grudnia 2025 roku wynoszą 3 353 tys. zł. Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta jest w nocie 5.6.

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu (zobowiązania 8,170% PLN i 5,576% w walucie EUR, należności w PLN 2,03% i w walucie EUR 0,72%) i są wykazywane w bilansie w zamortyzowanym koszcie. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków lub strat Spółki na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczonej od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków lub strat.

Na 31 grudnia 2025 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 23,80% (dla jednego projektu 23,80%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

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

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

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

Kaucje należne z tytułu umów z klientami przeterminowane, niespłacone w okresie:	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	398	94
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	754	672
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	51	412
powyżej 1 roku	2 509	2 096
<b>Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami</b>	<b>3 712</b>	<b>3 274</b>

## 5.19. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

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

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj</b>	<b>1 912 658</b>	<b>2 063 942</b>
Sprzedaż usług budowlanych	1 904 141	2 058 825
Sprzedaż usług pozostałych	8 517	5 117
<b>Razem przychody ze sprzedaży produktów - export</b>	<b>87 469</b>	<b>116 431</b>
Sprzedaż usług budowlanych	87 469	116 431
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług</b>	<b>2 000 127</b>	<b>2 180 372</b>
Terminy ujmowania przychodów:		
w określonym momencie	8 517	5 117
w miarę upływu czasu	1 991 610	2 175 255

Wartość niezrealizowanych przychodów z tytułu umów z klientami w roku 2025 wyniosła 3 614 717 tys. zł, a w 2024 r. 3 229 745 tys. zł.

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

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Sprzedaż materiałów - kraj</b>	<b>2 404</b>	<b>9 346</b>
Działalność budowlana	2 404	9 346
<b>Sprzedaż materiałów - eksport</b>	<b>29</b>	<b>-</b>
Działalność budowlana	29	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>2 433</b>	<b>9 346</b>

### PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII KLIENTÓW

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Klient publiczny	1 379 387	1 157 333
Klient prywatny	623 173	1 032 386
<b>Przychody umów z klientami</b>	<b>2 002 560</b>	<b>2 189 719</b>

### PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII CENY

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Ryczałt	1 735 606	1 919 068
Kosztorys	266 954	270 651
<b>Przychody umów z klientami</b>	<b>2 002 560</b>	<b>2 189 719</b>

## 5.20. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Amortyzacja	24 984	22 937
Zużycie materiałów i energii	646 945	555 946
Usługi obce:	1 204 021	1 462 031
w tym:		
<i>usługi podwykonawców</i>	1 053 189	1 327 430
Podatki i opłaty	5 293	3 360
Wynagrodzenia	181 224	171 330
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	41 623	40 339

Pozostałe koszty rodzajowe	16 842	21 182
<b>Razem koszty wg rodzaju</b>	<b>2 120 933</b>	<b>2 277 124</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	27 572	79 991
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-223 105	-173 628
Koszty ogólnego zarządu	-97 594	-82 660
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług</b>	<b>1 827 805</b>	<b>2 100 826</b>

## 5.21. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	826	190
Odpisane zobowiązania	1 510	1 731
Kary i odszkodowania	9 166s	1 531
Inne	8 486	5 179
<b>Razem</b>	<b>19 988</b>	<b>8 631</b>

### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Rezerwa na zobowiązania	4 413	3 113
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	426	-
Koszty spraw spornych	2 667	1 929
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	1 488	2 926
Inne	2 226	1 868
<b>Razem</b>	<b>11 220</b>	<b>9 836</b>

## 5.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE, OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

### PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Odsetki:	11 210	9 737
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	11 203	9 737
<i>odsetki od udzielonych pożyczek</i>	4 826	7 196
<i>wycena kredytów, pożyczek i obligacji</i>	-165	-392
<i>przychody odsetkowe z tytułu kaucji</i>	1 404	1 363
<i>odsetki bankowe</i>	506	127
<i>odsetki od kontrahentów</i>	4 632	1 443
Pozostałe odsetki	7	-
Inne przychody finansowe razem	1 677	2 590
<b>Razem</b>	<b>12 887</b>	<b>12 327</b>

### INNE PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Dodatnie różnice kursowe	-	273
Pozostałe, w tym:	1 677	2 317
<i>realizacja instrumentów pochodnych</i>	59	-
<i>wycena instrumentów pochodnych</i>	1 228	1 754

<i>prowinzje z tytułu operacji finansowych</i>	383	563
<i>pozostałe</i>	7	-
<b>Razem</b>	<b>1 677</b>	<b>2 590</b>

#### KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Z tytułu odsetek, w tym:	28 849	28 649
<i>odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji</i>	16 496	17 764
<i>odsetki od leasingu</i>	3 088	2 869
<i>wycena kredytów, pożyczek i obligacji</i>	-138	713
<i>odsetki od zobowiązań</i>	168	263
<i>pozostałe</i>	294	161
<i>koszty odsetkowe z tytułu kaucji</i>	8 941	6 879
Inne koszty finansowe razem	8 063	6 334
<b>Razem</b>	<b>36 912</b>	<b>34 983</b>

#### INNE KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Ujemne różnice kursowe	1 441	-
Pozostałe, w tym:	6 622	6 334
<i>z tytułu prowizji</i>	1 211	1 605
<i>gwarancje bankowe</i>	1 191	-
<i>wycena instrumentów pochodnych</i>	3 607	3 955
<i>pozostałe</i>	613	774
<b>Razem</b>	<b>8 063</b>	<b>6 334</b>

#### OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	11 963	10 343
Kaucje z tytułu umów z klientami	553	-158
Aktywa kontraktowe	-97	123
<b>Razem</b>	<b>12 419</b>	<b>10 309</b>

### 5.23. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Liczba akcji zwykłych	33 015 259	32 820 634
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 906 482	32 820 634
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	33 015 259	32 820 634
Zysk (strata) netto	41 137	29 157
<b>Podstawowy zysk na akcję (w złotych)</b>	<b>1,25</b>	<b>0,89</b>

Przedstawione powyżej ilości akcji nie obejmują akcji własnych.

Informacja dotycząca przyznanych praw do nabycia akcji Unibep S.A. w ramach Programu Motywacyjnego zaprezentowana została w punkcie 5.10 niniejszego sprawozdania.

## 5.24. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W 2025 roku oraz w roku 2024 działalność zaniechana nie wystąpiła.

## 5.25. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Amortyzacja:</b>	24 984	22 937
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	24 984	22 937
<b>Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>-531</b>	<b>23</b>
różnice kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych, kredytów, pożyczek i leasingów, podatku dochodowego	-531	23
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)</b>	<b>11 660</b>	<b>14 634</b>
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-4 826	-6 499
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-5 138	-1 570
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	-	-697
provizje otrzymane	-259	-
provizje naliczone	-233	-563
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji - ogółem	17 596	17 764
odsetki pozostałe do zapłacenia	175	92
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	187	201
odsetki od leasingu zapłacone	3 088	2 869
provizje od kredytów, obligacji, gwarancji- zapłacone	1 265	1 605
provizje naliczone - koszty emisji obligacji	595	720
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	-21	24
wycena obligacji własnych	-144	689
odsetki otrzymane pozostałe - uwzględnione w wynikach lat poprzednich	-626	-
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-13 604</b>	<b>-65 456</b>
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-859	-531
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	-	277
wycena pożyczek, weksli	192	392
kontrakty terminowe - wycena	2 379	2 201
kontrakty terminowe - realizacja	-8 017	-5 930
udział w zyskach (stratach) jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-7 299	-61 864
<b>Zmiana stanu rezerw</b>	<b>-3 471</b>	<b>89 313</b>
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	-3 631	89 073
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	161	240
<b>Zmiana stanu zapasów</b>	<b>4 429</b>	<b>2 544</b>
bilansowa zmiana stanu zapasów	4 429	2 544
<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>125 867</b>	<b>-139 104</b>
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	111 410	-113 890
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-100	-8 859
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	112	-15 653
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-5 529	-702
inne korekty	19 974	-
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych</b>	<b>110 663</b>	<b>17 862</b>
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	101 918	13 372
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	7 813	4 304
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	932	185

<b>Inne korekty</b>	<b>63</b>	<b>958</b>
inne korekty	63	-197
program motywacyjny	-	1 155
<b>Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony</b>	<b>-6 513</b>	<b>7 009</b>

#### ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Stan na początek roku - Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	178 268	152 581
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	50 808	43 271
<b>Stan na początek roku</b>	<b>229 076</b>	<b>195 852</b>
Przepływ kapitału (+) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (pieniężne)	-	40 000
Przepływ kapitału (-) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (pieniężne)	-16 470	-15 026
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+) (niepieniężne)	17 824	25 482
Przepływ kapitału (-) zobowiązań leasingowych (pieniężne)	-20 662	-17 945
Odsetki naliczone leasingowe (+) (niepieniężne)	3 088	2 869
Odsetki zapłacone leasingowe (-) (pieniężne)	-3 088	-2 869
Odsetki naliczone od pożyczek, kredytów i innych zob. finansowych (+) (niepieniężne)	4 826	6 499
Odsetki zapłacone od pożyczek, kredytów i innych zob. finansowych (-) (pieniężne)	-4 826	-6 499
Wycena (+/-) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (niepieniężne)	27	1 105
Wycena (+/-) zobowiązań leasingowych (niepieniężne)	-138	-116
Pozostałe (-/+) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (niepieniężne)	-192	-392
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych (niepieniężne)	138	116
<b>Stan na koniec roku w tym:</b>	<b>209 602</b>	<b>229 076</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	161 633	178 268
Zobowiązania leasingowe	47 969	50 808

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku:

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	424 488	193 815
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	369	-24
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>424 857</b>	<b>193 791</b>
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania:	76 924	42 645
Środki pieniężne na rachunkach VAT	59 621	42 645
Środki pieniężne na rachunkach escrow	17 303	-

## 5.26. ZMIANY W PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W roku bieżącym Spółka zmieniła sposób prezentacji aktywów i zobowiązań wynikających z umów z klientami. Dotychczas aktywo kontraktowe oraz zaliczki otrzymane od klientów, stanowiące część salda zobowiązań kontraktowych, prezentowane były w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ujęciu brutto. Spółka przeanalizowała salda na każdym kontrakcie długoterminowym i począwszy od bieżącego roku Spółka prezentuje je per saldo, tj. jako pojedynczą pozycję – aktywo kontraktowe lub zobowiązanie kontraktowe zgodnie ze stanem netto.

Zmiana wynika z dążenia do zapewnienia bardziej przejrzystej formy prezentacji informacji finansowych dla użytkowników sprawozdania finansowego. Taki sposób prezentacji lepiej odzwierciedla charakter i treść ekonomiczną umów z klientami, zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. W celu zapewnienia porównywalności danych, Spółka dokonała odpowiedniej korekty prezentacji danych za poprzedni rok bilansowy zakończony 31 grudnia 2024 r., zgodnie z wymaganiami

MSR 8 „Polityki rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych oraz błędy”. Zmiana ta nie wpływa na wynik finansowy ani sytuację majątkową Spółki – dotyczy wyłącznie sposobu prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Poniżej prezentowane są zmiany we wcześniej publikowanych sprawozdaniach.

	stan na dzień 31.12.2024	Korekta	stan na dzień 31.12.2024 po korekcie
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 430 948</b>	<b>-33 230</b>	<b>1 397 718</b>
Aktywa kontraktowe	285 070	-33 230	251 840
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 430 948</b>	<b>-33 230</b>	<b>1 397 718</b>
Zobowiązania kontraktowe	163 215	-33 230	129 985

	stan na dzień 01.01.2024	Korekta	stan na dzień 01.01.2024 po korekcie
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 261 889</b>	<b>-30 303</b>	<b>1 231 586</b>
Aktywa kontraktowe	153 944	-30 303	123 642
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 261 889</b>	<b>-30 303</b>	<b>1 231 586</b>
Zobowiązania kontraktowe	150 755	-30 303	120 453

	stan na dzień 31.12.2024	Korekta	stan na dzień 31.12.2024 po korekcie
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
- Zmiana stanu należności	-139 104	2 927	-136 177
- Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	17 862	-2 927	14 935
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-31 362</b>	<b>-</b>	<b>-31 362</b>

## 5.27. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	29 941	748	7 185	1 284	1 052	2 162	25 000	6 185	5 086
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanyymi</b>	<b>29 941</b>	<b>748</b>	<b>7 185</b>	<b>1 284</b>	<b>1 052</b>	<b>2 162</b>	<b>25 000</b>	<b>6 185</b>	<b>5 086</b>

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	19 252	713	5 748	6 844	3 289	46 038	6 800	5 871
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanyymi</b>	<b>19 252</b>	<b>713</b>	<b>5 748</b>	<b>6 844</b>	<b>3 289</b>	<b>46 038</b>	<b>6 800</b>	<b>5 871</b>

ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	35 268	22 952	5 182	880	4	180
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>35 268</b>	<b>22 952</b>	<b>5 182</b>	<b>880</b>	<b>4</b>	<b>180</b>

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	59 255	4 639	19 295	780	514	200
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>59 255</b>	<b>4 639</b>	<b>19 295</b>	<b>780</b>	<b>514</b>	<b>200</b>

Transakcje ze Spółkami z Grupy Kapitałowej Unibep dotyczą głównie usług budowlanych, usług wsparcia oraz finansowania wewnątrzgrupowego. Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi poprzez osoby zarządzające i nadzorujące została umieszczona w punkcie 5.31 niniejszego sprawozdania.

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

## 5.28. CZŁONKOWIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

### ZARZĄD

Zarząd Unibep S.A. 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 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Unibep S.A. wchodziłi:

- Andrzej Piotr Sterczyński – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu
- Ewelina Magdalena Karp Kręglicka – Członek Zarządu
- Paweł Sebastian Nogalski – 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 9 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Unibep S.A. wchodziłi:

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

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

Poniżej przedstawiamy stan posiadania akcji spółki na dzień sporządzenia oraz dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

### ZARZĄD – NA DZIEŃ BILANSOWY

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Andrzej Piotr Sterczyński	Prezes Zarządu	8 050	805	0,02%
2	Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	410 000	41 000	1,17%
3	Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
4	Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka	Członek Zarządu	-	-	-
5	Paweł Sebastian Nogalski	Członek Zarządu	-	-	-

#### ZARZĄD – NA DZIEŃ PUBLIKACJI

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Andrzej Piotr Sterczyński	Prezes Zarządu	8 050	805	0,02%
2	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	190 000	19 000	0,54%
3	Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	-	-	-
4	Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka	Członek Zarządu	-	-	-
5	Paweł Sebastian Nogalski	Członek Zarządu	-	-	-

#### RADA NADZORCZA - NA DZIEŃ BILANSOWY I 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	Dariusz Jacek Blocher	Zastępca Przewodniczącego RN	244 625	24 462,50	0,68%
5	Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
6	Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-
7	Piotr Wojciech Biezuński	Członek RN	-	-	-
8	Ryszard Edmund Rozpondek	Członek RN	-	-	-
9	Maciej Patryk Stajkowski	Członek RN	-	-	-

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

### 5.30. 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 S.A.

#### ZARZĄD

- Andrzej Piotr Sterczyński - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Leszek Marek Gołąbicki – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Adam Poliński – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka – nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Paweł Sebastian Nogalski - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

#### RADA NADZORCZA

- Jan Mikołuszko - pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z akcjonariuszem (Panią Zofią Mikołuszko) posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Beata Maria Skowrońska – akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

- Wojciech Jacek Stajkowski – jest powiązany z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.\*
- Dariusz Jacek Blocher – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Michał Kołosowski - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Paweł Markowski - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Piotr Wojciech Biezuński - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Ryszard Edmund Rozpondek - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Maciej Patryk Stajkowski - jest powiązany z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.\*

\*Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil – osoba blisko powiązana z Zastępcą Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz członkiem Rady Nadzorczej

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

### WYNAGRODZENIA ZARZĄDU

ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia roczna za 2024 rok wypłacona 10 lipca 2025	Razem
Andrzej Piotr Sterczyński	840	255	1 095
Leszek Marek Gołąbicki	808	233	1 041
Adam Poliński	720	207	927
Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka*	406	-	406
Zbigniew Tadeusz Gościcki**	42	-	42
Paweł Sebastian Nogalski***	193	-	193
<b>Razem</b>	<b>3 008</b>	<b>696</b>	<b>3 704</b>

\*pełni funkcję od 1 czerwca 2025

\*\*pełni funkcję do 10 września 2025

\*\*\*pełni funkcję od 11 września 2025

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

Imię i nazwisko	Razem
Dariusz Jacek Blocher	827
Leszek Marek Gołąbicki	808
Adam Poliński	658
Andrzej Piotr Sterczyński	540
Krzysztof Mikołajczyk*	425
Przemysław Wojciech Janiszewski**	165
Zbigniew Tadeusz Gościcki	40
Marcin Hutyra***	74
<b>Razem</b>	<b>3 497</b>

\*pełni funkcję do 23.04.2024 r., otrzymał odszkodowanie za zakaz konkurencji po ustaniu stosunku pracy w kwocie 47 tys. zł

\*\*pełni funkcję do 5.03.2024 r.

\*\*\* pełni funkcję do 8.08.2024 r.

## WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ

ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Premia roczna za rok 2024 wypłacona 10 lipca 2025	Razem
Jan Mikołuszko	480	-	-	480
Beata Maria Skowrońska	168	-	-	168
Wojciech Jacek Stajkowski	168	60	-	228
Paweł Markowski	84	-	-	84
Michał Kotosowski	108	-	-	108
Piotr Wojciech Biezuński	84	-	-	84
Dariusz Jacek Blocher	133	-	194	327
Maciej Patryk Stajkowski*	45	-	-	45
Ryszard Edmund Rozpondek**	45	-	-	45
<b>Razem</b>	<b>1 315</b>	<b>60</b>	<b>194</b>	<b>1 569</b>

\*pełni funkcję od 18 czerwca 2025 r.

\*\*pełni funkcję od 18 czerwca 2025 r.

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w Unibep S.A.	Inne tytuły	Razem
Jan Mikołuszko	480	-	-	480
Beata Maria Skowrońska	168	-	-	168
Wojciech Jacek Stajkowski	168	60	-	228
Jarosław Mariusz Beldowski*	63	-	-	63
Michał Kotosowski	108	-	-	108
Paweł Markowski	84	-	-	84
Jakub Karnowski**	53	-	-	53
Piotr Biezuński	8	-	-	8
<b>Razem</b>	<b>1 132</b>	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>1 192</b>

\*rezygnacja z 30.09.2024 r.

\*\*rezygnacja z 19.08.2024 r.

W 2025 roku nie dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej, a w okresie porównywalnym dokonano takich wypłat w kwocie 23 tys. zł.

### 5.32. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ

W okresie od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 r. podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą dokonały zakupów w Spółce na łączną kwotę 3 tys. zł, w tym okresie również dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 311 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie dokonali zakupów w Spółce, w tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 315 tys. zł.

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

### 5.33. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY UNIBEP S.A. A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

Członkom Zarządu przysługuje wynagrodzenie w tytułów umów o pracę zawartych na czas nieokreślony w formie stawek miesięcznych.

#### Zasady premiowania członków Zarządu

Zgodnie z obowiązującymi zasadami premiowania członków Zarządu:

Wynagrodzenie Zmienne członka Zarządu składa się z następujących elementów:

- I. Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego,
- II. 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.

Ad. I.) Krótkoterminowe Wynagrodzenie Zmienne składa się w następujących składników:

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 S.A.

Zgodnie z treścią zawartych ze Spółką umów o pracę, członkom Zarządu w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie pracownika, pracodawca wypłaci pracownikowi rekompensatę w wysokości 1-miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego określonego w umowie o pracę w miesiącu poprzedzającym rozwiązanie umowy o pracę z pracownikiem. 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.

## 5.34. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

### 5.34.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów spółki Unibep S.A. 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 Spółki. Gwarancje udzielane zleceniodawcom Unibep S.A. stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>AKTYWA WARUNKOWE</b>	-	5
<b>Od pozostałych jednostek</b>	-	5
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	5
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>196 800</b>	<b>202 121</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>14 930</b>	<b>15 876</b>
Udzielone poręczenia	14 930	15 876
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>181 870</b>	<b>186 245</b>
Sprawy sporne	181 870	171 857
Udzielone poręczenia	-	14 388

W ramach konsorcjum typu joint operation, każdy konsorcjant ponosi solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z realizacji wspólnego przedsięwzięcia. Na dzień 31 grudnia 2025 roku łączna wartość projektów realizowanych w tej formule wynosiła około 1 141 mln zł z czego Spółce przysługuje regres do współkonsorcjanta w wysokości szacowanej 312 mln zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2024 wartość projektów wynosiła około 1 873 mln zł, w tym szacowany regres 639 mln zł.

#### Istotne sprawy sporne

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

#### ISTOTNE ROSZCZENIA PRZECIWKO UNIBEP S.A. W TOKU

L.p.	Powód	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)	105 998	PLN	W październiku 2018 r. Konsorcjum Unibep S.A. 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 S.A. kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. 11 kwietnia 2022 r. Unibep S.A. złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji, do którego pozwany się przychylił. W toku postępowania mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. W 2025 r. sprawa została przekazana do konsyliacji oraz przekazane zostały dokumenty biegłym do sporządzenia opinii.
2.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”	55 000	PLN	W lutym 2024 wpłynął do Unibep S.A. 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 opinie. Obie strony złożyły zarzuty do opinii biegłego. Trwa

				oczekiwanie na sporządzenie opinii uzupełniającej. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na kwiecień 2026 r. Strona niezależnie od sprawy sądowej prowadzą rozmowy mediacyjne.
3.	Zielono AEP Sp. z o.o. SKA	10 029	PLN	W dniu 1 sierpnia 2025 r. Unibep otrzymał z Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o naprawienie szkody. Roszczenie powoda dotyczy wad stwierdzonych w garażu oraz na balkonach, loggiach i tarasach na inwestycji przy ul. Przasnyskiej 11 i 11A w Warszawie. Nie odbyła się jeszcze żadna rozprawa. W październiku 2025 r. Unibep złożył odpowiedź na pozew, w którym podniesiono m.in.: zarzut przedawnienia oraz brak błędów wykonawczych po stronie pozwanej.

Poza opisanymi sprawami spółka toczy postępowania na kwotę 11 522 tys. zł.

#### ISTOTNE ROSZCZENIA PRZECIWKO UNIBEP S.A. ZAKOŃCZONE W 2025

L.p.	Powód	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	Umicore Battery Materials Poland Sp. z o.o.	27 124	PLN	Spór sądowy dotyczył rozliczenia końcowego inwestycji Umicore w Nysie. Z uwagi na opóźnienie w realizacji prac inwestor odstąpił od umowy, naliczył Unibep kary umowne oraz zatrzymał wynagrodzenie tytułem zabezpieczenia roszczeń podwykonawców. Unibep złożył 4 pozwy i otrzymał nakazy zapłaty. Umicore złożyło sprzeciw i złożyło pozew na kwotę 27 124 tys. PLN. Sąd skierował sprawy do mediacji. W ramach mediacji strony porozumiały się i zawarły ugodę w dniu 29 września 2025 r. na mocy której Umicore wycofało karę umowną na 6 120 tys. PLN oraz obie strony zrzekły się wzajemnych roszczeń związanych z realizacją budowy. Dodatkowo Umicore zapłaciło Unibep 5 307 tys. PLN.

#### ISTOTNE SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP S.A. W TOKU

L.p.	Pozwany	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	Województwo Warmińsko- Mazurskie Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie	45 597	PLN	W dniu 29 sierpnia 2025 r. złożono do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew o waloryzację wynagrodzenia umownego. Pozew dotyczy inwestycji „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński - Wozławki”. W styczniu 2026 r. odbyła się pierwsza rozprawa. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na marzec 2026 r.
2.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)	44 622	PLN	W październiku 2018 r. Konsorcjum Unibep S.A. 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 zasądający zapłatę na rzecz Unibep S.A. kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o.o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. 11 kwietnia 2022 r. Unibep S.A. złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. W toku postępowania mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. W 2025 r. sprawa została przekazana do concyliacji oraz przekazane zostały dokumenty biegłym do sporządzenia opinii.
3.	Miasto Katowice oraz Tramwaje Śląskie S.A.	13 041	PLN	23 grudnia 2022 r. Unibep S.A. złożył wspólnie z ZUE S.A. pozew tytułem zapłaty wynagrodzenia za obudowę zadaszenia windy peronowej na budowie Zawodzie. Unibep S.A. dochodzi pozewem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 14 października 2025 r. zasądzone na rzecz Unibep całość roszczenia wraz z odsetkami. W grudniu 2025 r. Miasto Katowice wniosło apelację od wyroku.
4.	Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad - Oddział Olsztyn	11 856	PLN	W dniu 22 maja 2025 r. Unibep i PORR złożył pozew na łączną kwotę 33 mln zł. Dotyczy budowy „Projekt i budowa drogi ekspresowej S61 Szczuczyn – Budzisko”, Roszczenia UNIBEP SA (11,8 mln zł) obejmuje: roboty dodatkowe oraz koszty ogólne w wydłużonym czasie realizacji. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

5.	PUK ORZYSZ	8 298	PLN	W dniu 25 kwietnia 2025 r. złożono do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew dotyczący ustalenia, że PUK ORZYSZ nie przysługuje względem Unibep wierzytelność wynikająca z tytułu naliczonych kar umownych. Termin rozprawy wyznaczono na maj 2026 r.
6.	Trakcja PRKiL S.A.	8 192	PLN	We wrześniu 2022 r. spółka Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew, w którym dochodzi zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót dochodzący w ramach kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. W toku postępowania odbyło się kilka rozpraw na których przesłuchiwani byli świadkowie - ostatnia rozprawa odbyła się w dniu 3 grudnia 2025 r. Kolejna rozprawa została zaplanowana na styczeń 2026 r.

Poza opisanymi sprawami spółka toczy postępowania na kwotę 37 752 tys. zł.

#### ISTOTNE SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP S.A. ZAKOŃCZONE W 2025

L.p	Powód	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	Umicore Battery Materials Poland Sp. z o.o.	18 055	PLN	Spór sądowy dotyczył rozliczenia końcowego inwestycji Umicore w Nysie. Z uwagi na opóźnienie w realizacji prac inwestor odstąpił od umowy, naliczył Unibep kary umowne oraz zatrzymał wynagrodzenie tytułem zabezpieczenia roszczeń podwykonawców. Unibep złożył 4 pozwy i otrzymał nakazy zapłaty. Umicore złożyło sprzeciw i złożyło pozew na kwotę 27 124 tys. PLN. Sąd skierował sprawę do mediacji. W ramach mediacji strony porozumiały się i zawarły ugodę w dniu 29 września 2025 r. na mocy której Umicore wycofało karę umowną na 6 120 tys. PLN oraz obie strony zrzekły się wzajemnych roszczeń związanych z realizacją budowy. Dodatkowo Umicore zapłaciło Unibep 5 307 tys. PLN.

#### Inne postępowania w toku

12 grudnia 2025 roku wszczęte zostało postępowanie prowadzone przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, obejmujące ocenę terminowości spełniania świadczeń pieniężnych przez Unibep S.A. za okres marzec, kwiecień i maj 2025 roku. Postępowanie pozostaje w toku, a ewentualne istotne informacje dotyczące jego rozstrzygnięcia będą prezentowane we właściwych raportach Spółki.

#### 5.34.2. GWARANCJE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>OTRZYMANE GWARANCJE</b>	<b>65 776</b>	<b>59 186</b>
Od jednostek powiązanych	1 452	-
Od pozostałych jednostek	64 324	59 186
<b>UDZIELONE GWARANCJE</b>	<b>852 270</b>	<b>844 221</b>
Na rzecz jednostek powiązanych	7 685	12 144
Na rzecz pozostałych jednostek	844 585	832 077

W 2025 r. udzielono gwarancji na kwotę 409 145 tys. zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 29 094 tys. zł.

#### 5.35. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP S.A.

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

Sytuacja związana z wojną w Ukrainie nie wpływa bezpośrednio na działalność Spółki, jednak pośrednio może oddziaływać na przyszłe wyniki finansowe. Ekspozycja Spółki na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich pozostaje ograniczona, niemniej konflikt zbrojny wpływa lub może wpływać na szereg trendów gospodarczych.

Wojna oddziałuje na nastroje inwestorów oraz ich skłonność do podejmowania decyzji inwestycyjnych. W zależności od dalszego rozwoju sytuacji może również powodować zakłócenia w łańcuchach dostaw, prowadzić do wzrostu cen surowców oraz wpływać na dostępność pracowników na rynku polskim, co może mieć przełożenie na harmonogramy realizacji kontraktów oraz poziom cen usług podwykonawczych.

Jednocześnie sytuacja geopolityczna wpływa na zwiększanie wydatków państw na obronność, w tym na rozbudowę infrastruktury wojskowej. Emitent monitoruje zamierzenia inwestycyjne w tym obszarze oraz podejmuje działania ukierunkowane na pozyskiwanie zamówień na prace budowlane realizowane na rzecz administracji wojskowej w Polsce. W roku 2025 pozyskano zamówienia w segmencie wojskowym o łącznej wartości około 0,53 mld zł. W celu wzmocnienia aktywności w tym obszarze przeprowadzono zmiany organizacyjne polegające na wyodrębnieniu dyrekcji odpowiedzialnej za realizację budownictwa specjalnego, w tym wojskowego.

Emitent podtrzymuje zamiar uczestniczenia w projektach związanych z odbudową Ukrainy po zakończeniu działań wojennych. Obecnie realizowany jest jeden kontrakt na terenie Ukrainy dotyczący budowy przejścia granicznego Medyka–Szeginie na granicy polsko-ukraińskiej.

Spółka na bieżąco monitoruje rozwój konfliktu oraz jego potencjalny wpływ na działalność i realizację zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym na rynku ukraińskim. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie zidentyfikowano czynników wynikających z trwającego konfliktu, które wpływałyby negatywnie na realizację zobowiązań kontraktowych wobec zamawiających. Z uwagi na dynamikę zmian w sytuacji geopolitycznej oraz położenie Polski, skala ewentualnego wpływu tych czynników na wyniki finansowe Spółki będzie uzależniona od dalszego rozwoju konfliktu, który pozostaje trudny do jednoznacznego oszacowania.

#### **Sytuacja polityczno-gospodarcza w regionie Bliskiego Wschodu. Informacja n/t wpływu tej sytuacji na działalność Unibep S.A.**

Spółka Unibep nie prowadzi działalności operacyjnej w regionie Bliskiego Wschodu, nie posiada kontrahentów, z którymi prowadziłaby bezpośrednią wymianę handlową w tym obszarze, a jej działalność w ponad 90% skoncentrowana jest na rynku krajowym. W związku z powyższym obecna sytuacja geopolityczna w tym regionie, w tym konflikt zbrojny z udziałem Iranu, nie wywiera bezpośredniego wpływu na działalność operacyjną Spółki.

Sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie, w tym konflikt zbrojny z udziałem Iranu, może wpływać na globalne uwarunkowania makroekonomiczne. Ewentualna eskalacja konfliktu może prowadzić do wzrostu cen surowców energetycznych, w tym ropy naftowej i jej pochodnych, co może skutkować wzrostem kosztów paliw oraz transportu. W konsekwencji może to wpływać na poziom inflacji oraz ceny materiałów wykorzystywanych w działalności Spółki i w konsekwencji na wyniki operacyjne osiągnięte przez Spółkę.

Ewentualny wzrost inflacji może również oddziaływać na politykę Banku Centralnego i decyzje odnośnie poziomu stóp procentowych, co może mieć wpływ na koszty finansowania działalności gospodarczej.

Na dzień sporządzenia niniejszego informacji Spółka nie identyfikuje istotnego bezpośredniego wpływu powyższej sytuacji na swoją działalność operacyjną ani wyniki finansowe. Całą sytuacją jest na bieżąco monitorowana przez Zarząd. W przypadku wystąpienia zdarzeń lub okoliczności mogących mieć istotny wpływ na działalność Spółki lub jej sytuację finansową, odpowiednie informacje zostaną przekazane do publicznej wiadomości w formie stosownych raportów bieżących.

## 5.36. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM NIEKORYGUJĄCE

### Zawarcie istotnych umów i inne zdarzenia

- **Skorzystanie przez Zamawiającego z umownego prawa opcji w ramach realizacji zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe na terenie Elektrociepłowni Kraków**

22 stycznia 2026 roku Zarząd Unibep S.A. otrzymał od Zamawiającego powiadomienie o skorzystaniu z umownego prawa opcji. Wskutek powyższego Zamawiający zlecił konsorcjum, obok podstawowego zakresu prac, realizację również opcjonalnej części wykonawczej o wartości ok. 260,3 mln zł netto, z czego udział Emitenta w tej kwocie stanowi kwota 183,7 mln zł netto oraz opcjonalnej części serwisowej o wartości ok. 54,9 mln zł netto w całości przypadającej Emitentowi. Łączne wynagrodzenie konsorcjum w zakresie umowy wykonawczej i umowy serwisowej wynosi ok. 885,7 mln zł netto, z czego udział Emitenta stanowi kwota ok. 589,7 mln zł netto. (RB 5/2026)

Informację o zawartej umowie Emitent przekazał w raporcie bieżącym nr 56/2025 z dnia 21 lipca 2025 roku.

- **Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mistrzejowickiej w Krakowie**

6 lutego 2026 roku Zarząd Unibep S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa w/w inwestycji mieszkaniowej. Zamawiającym jest Smok Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, podmiot należący do Grupy Victoria Dom. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 43,5 mln zł netto. (RB 8/2026)

- **Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii J i ustalenia warunków emisji**

23 lutego 2026 roku Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwały w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii J w ramach II Programu Emisji Obligacji i ustalenia warunków ich emisji. W ramach II Programu Zarząd Emitenta postanowił wyemitować do 100.000 sztuk obligacji zwykłych niezabezpieczonych serii "J" o łącznej wartości nominalnej do 100 mln zł, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia przez Zarząd Emitenta liczby oferowanych obligacji do 140.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 140 mln zł najpóźniej na cztery dni robocze poprzedzające rejestrację Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji Obligacji. Środki z Emisji zostaną wykorzystane na częściowy lub całościowy wykup lub nabycie w celu umorzenia obligacji serii I. (RB 14/2026)

11 marca 2026 roku Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwałę w sprawie ustalenia ostatecznej maksymalnej liczby oferowanych obligacji, wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii J i wstępnej alokacji obligacji serii J. Zarząd Emitenta zwiększył maksymalną liczbę Obligacji proponowaną do nabycia do 140.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 140 mln złotych. (RB 16/2026)

12 marca 2026 roku Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwałę o przedterminowym wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Spółki obligacji serii I. (RB 17/2026)

O ustanowieniu II Programu Emisji Obligacji Zarząd UNIBEP S.A. informował w raporcie bieżącym nr 90/2025 z dnia 15 grudnia 2025 roku.

- **Odstąpienie przez zamawiającego od umowy będącej na etapie projektowym**

23 marca 2026 roku Zarząd Unibep S.A. przekazał informację o otrzymaniu w dniu 16 marca 2026 roku przez Unibep S.A. od Wojskowej Akademii Technicznej im. Jarosława Dąbrowskiego z siedzibą w Warszawie pisma zawierającego oświadczenie Zamawiającego o odstąpieniu od Umowy nr 4600000372/A711/2025 z dnia 29 maja 2025 roku na „Budowę budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej w formule zaprojektuj i wybuduj” na etapie

projektowym z przyczyn, za które w ocenie Zamawiającego, odpowiada Unibep S.A. będąca Wykonawcą na tym projekcie.

Jednocześnie Zamawiający domaga się od Unibep S.A. zapłaty kary umownej z tytułu odstąpienia Zamawiającego od Umowy z winy Wykonawcy w wysokości ok. 15.6 mln zł. W ocenie Zarządu Unibep S.A. przyczyny odstąpienia, na które powołuje się Zamawiający, są bezzasadne, a wskazana wyżej kara umowna jest nienależna. Z treści wystosowanego przez Zamawiającego pisma wynika bowiem, że odstąpienie od Umowy uzasadnione zostało przez Zamawiającego faktem zaniedbywania przez Unibep S.A. zobowiązań umownych oraz zaistnieniu przesłanki przewidzianej w art. 635 k.c. Tymczasem Unibep S.A. jako Wykonawca – czego potwierdzeniem jest treść korespondencji pomiędzy stronami - dochowała należytej staranności w wykonywaniu dokumentacji projektowej zgodnie z Umową, prawem budowlanym, wymogami formalnymi, normami i najlepszą wiedzą. Fakt, iż w trakcie spotkań z udziałem Unibep S.A. oraz Zamawiającego, prowadzone były ustalenia dotyczące szczegółowych rozwiązań projektowych, tak, aby pozostawały one w zgodności nie tylko z dokumentacją udostępnioną w ramach przetargu, ale przede wszystkim w zgodzie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności prawem budowlanym i normami budowlanymi, dowodzi pełnego zaangażowania ze strony Unibep S.A. w realizację Umowy. Zamawiający pozostawał świadomy obiektywnych trudności napotkanych przez Unibep S.A. w trakcie realizacji prac projektowych, co znalazło wyraz w wyrażeniu zgody na zawieszenie terminów realizacji do czasu wypracowania wspólnego, zgodnego z wymaganiami Zamawiającego, Umową, prawem budowlanym, wymogami formalnymi, normami i najlepszą wiedzą, rozwiązania. Pomimo formalnego zawieszenia Umowy i braku zobowiązania do wykonywania prac w okresie zawieszenia, Unibep S.A. nadal podejmował działania związane z jej realizacją.

W świetle powyższego, w opinii Unibep S.A. nie ma podstaw do uznania, iż doszło do naruszenia zobowiązań umownych przez Unibep S.A. Należy jednocześnie podkreślić, że zachowanie końcowego terminu realizacji inwestycji nie jest zagrożone, co Unibep S.A. wielokrotnie deklarował. Ponadto, w opinii Unibep S.A., odstąpienie zostało złożone wbrew treści Umowy, bez ziszczenia się wymaganych warunków oraz bez zachowania odpowiednich wymogów formalnych.

Ponadto, w ocenie Unibep S.A. działanie to było również całkowicie nieuzasadnione z uwagi na fakt, iż nastąpiło pomimo trwających prac projektowych, aktywnej wymiany korespondencji oraz zgłoszonej przez Unibep S.A. gotowości do uzgodnienia i ominięcia wspólnie z Zamawiającym przeszkód realizacyjnych. W konsekwencji oświadczenie Zamawiającego w opinii Unibep S.A. nie wywołało skutku prawnego w postaci rozwiązania Umowy.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Umowa pozostaje w mocy, a Unibep S.A. jako wykonawca jest gotowy do jej dalszej, prawidłowej realizacji. Wszelkie roszczenia Zamawiającego dotyczące naliczonych kar umownych są bezpodstawne i nie znajdują oparcia ani w treści Umowy, ani w obowiązujących przepisach prawa.

Należy również wskazać, że a ramach ww. Umowy Unibep S.A. udzielił gwarancji należytego wykonania w formie 2 gwarancji ubezpieczeniowych na łączną kwotę 9,6 mln zł. O zaistnieniu wyżej wskazanej sytuacji jak również wszelkich okolicznościach zostały poinformowane instytucje finansowe, które udzieliły wyżej wymienionych gwarancji ubezpieczeniowych należytego wykonania. Należy również wskazać, że na dzień publikacji sprawozdania finansowego za 2025 roku powstanie wyżej opisanego zdarzenia nie wywołuje żadnych skutków o charakterze gwarancyjnym.

Wskazana powyżej sytuacja jest zdarzeniem o charakterze zdarzenia powstałego po dacie bilansowej, lecz pozostaje ono bez wpływu tak na skonsolidowane wyniki finansowego Grupy Kapitałowej Unibep, jak i jednostkowe wyniki finansowe Unibep S.A. za 2025 rok.

## Zawarcie umów finansowych

- 8 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego wydłużając termin jej obowiązywania do 31 grudnia 2026 roku.
- 14 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. umowę zlecenia udzielenia gwarancji ubezpieczeniowej kontraktowej z dnia 8 lipca 2025 roku wydłużając okres obowiązywania umowy do 28 lutego 2031 roku.
- 15 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. gwarancję zwrotu zaliczki wydłużając termin ważności do 16 lutego 2026 roku.
- 16 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielenie gwarancji z dnia 4 sierpnia 2025 roku wydłużając okres ważności do 3 lutego 2026 roku.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 29 sierpnia 2025 roku w zakresie zasad kierowania wpływów z kontraktów na rachunki w Pekao S.A.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 17 czerwca 2025 roku w zakresie zasad kierowania wpływów z kontraktów na rachunki w Pekao S.A.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 4 kwietnia 2022 roku wydłużając termin spłaty do 31 stycznia 2027 roku.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę eFinancing o finansowanie dostawców z dnia 11 kwietnia 2022 roku wydłużając termin spłaty do 31 maja 2027 roku.
- 2 lutego 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielenie gwarancji z dnia 4 sierpnia 2025 roku wydłużając okres ważności do 16 marca 2026 roku.
- 4 lutego 2026 roku Unibep S.A. aneksował z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę generalną o gwarancje ubezpieczeniowe zwiększając kwotę limitu z 60 mln zł do 70 mln zł oraz wydłużając okres jej obowiązywania do 27 stycznia 2027 roku.
- 13 lutego 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. umowę zlecenia udzielenia gwarancji ubezpieczeniowej kontraktowej z dnia 8 lipca 2025 roku wydłużając okres obowiązywania umowy do 15 czerwca 2031 roku.
- 16 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy do kwoty 41 mln zł. Umowa została zawarta do 22 lipca 2028 roku.
- 18 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. umowę o udzielenie gwarancji ubezpieczeniowej spłaty kredytu w kwocie 32,8 mln zł. Umowa została zawarta do 22 sierpnia 2028 roku.
- 19 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z PEKAO S.A. umowę o otwarcie linii gwarancji do kwoty 25 mln zł. Umowa została zawarta do 17 lutego 2027 roku.
- 26 lutego 2026 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z PKO BP S.A. umowę kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego z dnia 19 lutego 2009 roku wydłużając okres dostępności do 31 maja 2026 roku.
- 26 lutego 2026 roku Unibep S.A. aneksował z TUIR Allianz Polska S.A. umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego wydłużając termin ważności umowy do 31 stycznia 2027 roku.
- 2 marca 2026 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. zawarł z Santander Bank Polska S.A. umowę o Multilinię w kwocie 14,2 mln EUR. Umowa została zawarta do 2 marca 2027 roku.
- 6 marca 2026 roku Unibep S.A. aneksował z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę generalną o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych zwiększając limit gwarancyjny do kwoty 200 mln zł. Termin dostępności limitu do 28 lutego 2027 roku.
- 17 marca 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Towarzystwem Ubezpieczeniowym Euler Hermes S.A. Umowę Ramową o Udzielanie Gwarancji Ubezpieczeniowych w Ramach Limitu

Odnawialnego dzieląc limit odnawialny na gwarancje przetargowe zapłaty wadium w kwocie 25 mln zł oraz pozostałe typy gwarancji w kwocie 25 mln zł.

- 26 marca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Millennium Bank S.A. Umowę o linię wieloproduktową w kwocie 40 mln zł. Umowa została zawarta do 24 marca 2027 roku.
- 26 marca 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Accelerant Insurance Europe S.A. Umowę Ramową o Udzielanie Gwarancji Kontraktowych w Ramach Limitu Odnawialnego zwiększając maksymalny okres obowiązywania gwarancji usunięcia wad lub usterek do 72 miesięcy

### 5.37. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

#### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Pracownicy umysłowi	894	974
Pracownicy fizyczni	243	239
<b>RAZEM</b>	<b>1 137</b>	<b>1 213</b>

### 5.38. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMÓW Z FIRMĄ AUDYTORSKĄ

Rada Nadzorcza Unibep S.A. w dniu 22 kwietnia 2025 roku dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 11 do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych na lata 2025-2026.

Zawarta w dniu 17 lipca 2025 roku umowa na przegląd i badanie sprawozdań jednostkowego i skonsolidowanego określa aneksowane coroczne wynagrodzenie w wysokości 624 tys. zł rocznie plus koszty dodatkowe.

Zawarta w dniu 2 grudnia 2025 roku umowa w zakresie przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2026 roku określa wynagrodzenie w wysokości 295 tys. zł rocznie plus koszty dodatkowe.

Firma audytorska nie świadczyła w 2025 oraz 2024 roku innych usług na rzecz Spółki.

## 6. INFORMACJE O POLITYCE DYWIDENDY ORAZ O DYWIDENDZIE WYPŁACONEJ

W 2025 roku wypłacono dywidendę za 2024 rok. W dniu 18 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. podjęło decyzję w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024 zgodnie z wnioskiem Zarządu i opinią Rady Nadzorczej. ZWZA zdecydowało o przeznaczeniu części zysku netto Spółki za 2024 rok w kwocie 6 564 tys. zł, tj. 0,20 zł na każdą akcję (po wyłączeniu 2,25 mln akcji własnych posiadanych przez Spółkę) na dywidendę dla akcjonariuszy. Jako dzień dywidendy ustalono dzień 2 lipca 2025 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy dzień 18 sierpnia 2025 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z decyzją akcjonariuszy.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli na jedną akcję (w złotych)	0,20	-

## 7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2024 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Unibep S.A. w dniu 25 czerwca 2025 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep S.A. w dniu 31 marca 2026 roku.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 31 marca 2026 roku.

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP S.A.**

---

**Prezes Zarządu**

Andrzej Piotr Sterczyński

---

**Wiceprezes Zarządu**

Leszek Marek Gołąbicki

---

**Wiceprezes Zarządu**

Adam Poliński

---

**Członek Zarządu**

Ewelina Magdalena Karp - Kreglicka

---

**Członek Zarządu**

Paweł Sebastian Nogalski

---

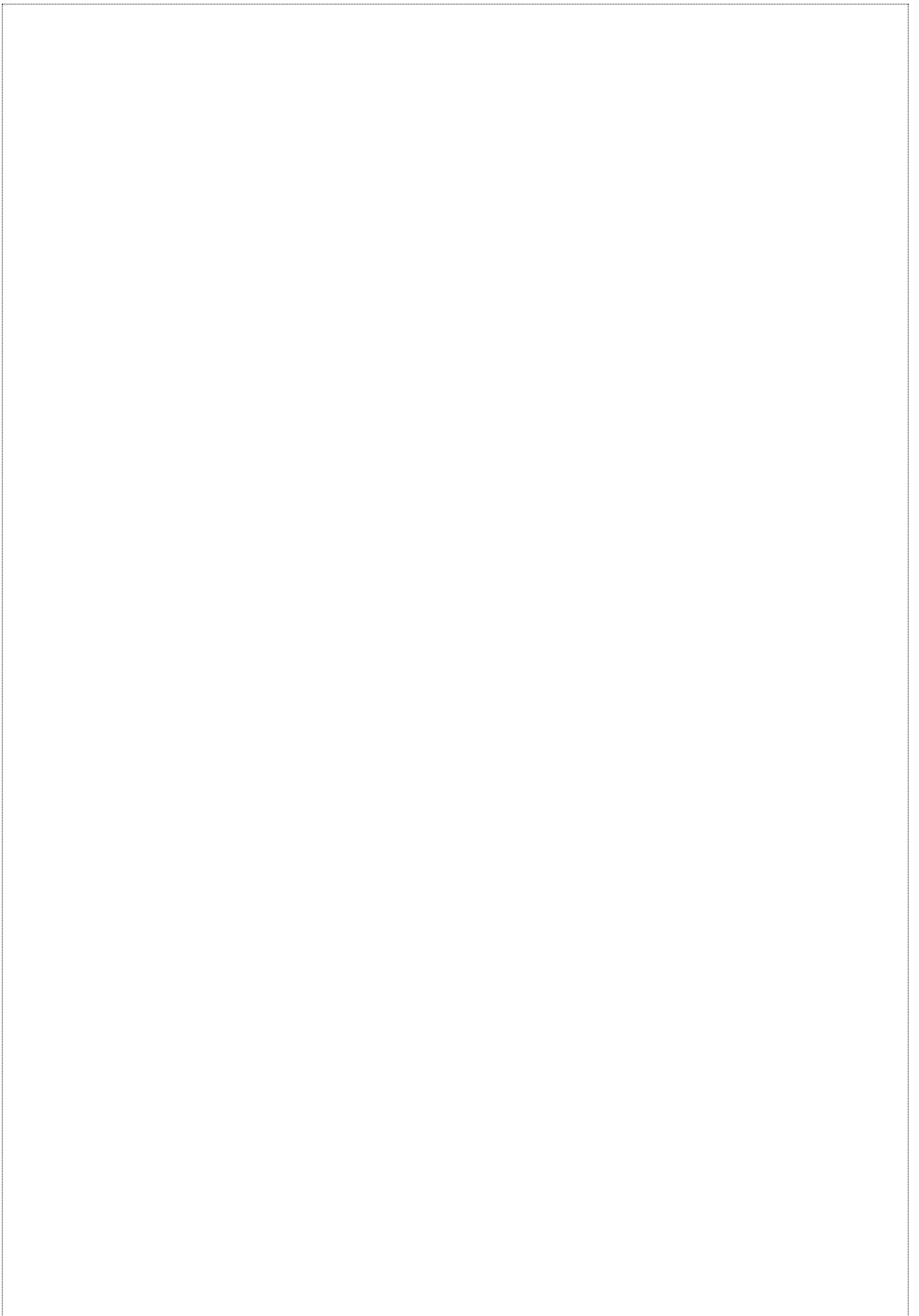
**PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH**

---

**Główna Księgowa, Dyrektor  
Rachunkowości Finansowej**

Anna Sikorska - Moroz

---





Unibep S.A., ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski  
Tel.: +48 85 731 80 00, fax: +48 85 730 68 68  
e-mail: [biuro@unibep.pl](mailto:biuro@unibep.pl), [www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)