

I H 2023



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2023

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 7 WRZEŚNIA 2023 ROKU

GRUPA UNIBEP

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Spis treści

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA	1
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASYWA	2
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	3
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	4
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
1. Informacje ogólne	6
1.1. Informacje ogólne	6
1.2. Informacje o Grupie i jej działalności	7
2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej	11
2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
2.3. Oświadczenie Zarządu	13
2.4. Zasady rachunkowości	13
2.5. Zasady konsolidacji	14
2.6. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	14
2.7. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności	14
2.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	14
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	15
3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR (stan na ostatni dzień okresu)	15
3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR	15
3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR	16
4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
4.1. Środki trwałe	17
4.2. Wartości niematerialne	20
4.3. Nieruchomości inwestycyjne	22
4.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	23
4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23
4.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	25
4.7. Zapasy	25
4.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26
4.9. Pożyczki udzielone	26
4.10. Kapitały	27
4.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	28
4.12. Zobowiązania z tytułu leasingu	28
4.13. Pochodne instrumenty finansowe	28
4.14. Rezerwy	29
4.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30
4.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	31
4.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	34
4.18. Kaucje z tytułu umów z klientami	35
4.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	36
4.20. Przychody z umów z klientami	39

4.21. Zysk (strata) na jedną akcję	40
4.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	40
4.23. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	40
4.24. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych	41
4.25. Program Motywacyjny	42
4.26. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	42
4.27. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda	43
4.28. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	43
4.28.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	43
4.28.2. Gwarancje	47
4.29. Instrumenty finansowe	48
4.30. Wpływ sytuacji wojennej oraz epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Grupy UNIBEP	50
4.31. Zdarzenia po dniu bilansowym	50
4.32. Struktura zatrudnienia	51
5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego	51

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	4.1	152 933 846,72	152 303 721,45
Wartości niematerialne	4.2	23 410 731,93	23 904 151,66
Nieruchomości inwestycyjne	4.3	64 288 647,45	63 586 646,26
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	4.5	8 706 813,98	8 162 014,38
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	10 550 371,46	14 837 228,65
Pożyczki udzielone	4.9	83 291 236,10	79 231 122,13
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4.13	3 418 837,00	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.16	66 136 278,00	59 063 285,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		412 736 762,64	401 088 169,53
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	4.7	456 220 486,16	543 540 093,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	4.5	446 948 078,58	384 515 367,72
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	18 530 907,30	22 299 993,58
Aktywa kontraktowe	4.17	353 989 528,75	301 259 451,67
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 764 884,05	12 938 587,53
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4.13	1 850 099,45	1 382 787,29
Pożyczki udzielone	4.9	8 501 268,42	8 230 065,60
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.8	120 617 163,24	137 948 189,73
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 412 422 415,95	1 412 114 536,78
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 412 422 415,95	1 412 114 536,78
AKTYWA RAZEM		1 825 159 178,59	1 813 202 706,31

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	4.10	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		63 893 761,02	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	4.10	8 371 321,30	4 443 991,80
Zyski (straty) zatrzymane	4.10	219 515 332,01	230 298 029,47
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		295 287 477,73	302 142 845,69
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		79 587 348,87	81 811 387,99
Kapitał własny ogółem		374 874 826,60	383 954 233,68
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	4.15	12 086 976,49	12 179 096,95
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	4.11	95 460 197,42	126 478 695,93
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	4.12	44 230 239,57	43 249 484,26
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4.13	34 789,88	-
Rezerwy długoterminowe	4.14	70 041 249,53	64 439 833,22
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	50 380 892,81	46 714 420,39
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4.16	986 555,00	4 915 598,00
Zobowiązania długoterminowe razem		273 220 900,70	297 977 128,75
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4.15	463 606 747,63	415 310 568,21
Zobowiązania kontraktowe	4.17	262 544 304,38	322 985 243,51
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	67 198 560,63	66 018 434,08
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	4.11	128 022 040,27	39 720 828,40
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	4.12	30 850 122,87	31 342 383,41
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4.13	365 869,74	2 213 169,32
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 241 501,17	9 268 837,31
Rezerwy krótkoterminowe	4.14	219 234 304,60	244 411 879,64
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 177 063 451,29	1 131 271 343,88
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 177 063 451,29	1 131 271 343,88
Zobowiązania ogółem		1 450 284 351,99	1 429 248 472,63
PASYWA RAZEM		1 825 159 178,59	1 813 202 706,31

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	4.20	1 235 601 000,55	1 019 364 822,49
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		1 176 345 420,29	929 633 111,97
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		59 255 580,26	89 731 710,52
Koszty sprzedaży	4.19	4 832 694,93	10 152 153,89
Koszty zarządu	4.19	28 112 483,83	29 395 476,64
Pozostałe przychody operacyjne		4 903 918,05	5 474 523,12
Pozostałe koszty operacyjne		3 473 150,59	5 959 967,58
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		27 741 168,96	49 698 635,53
Przychody finansowe		7 797 233,07	11 237 269,95
Koszty finansowe		23 752 547,42	10 971 516,12
Oczekiwane straty kredytowe		318 611,42	3 066 188,28
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	4.4	5 054,81	1 059 561,85
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		11 472 298,00	47 957 762,93
Podatek dochodowy	4.16	2 401 495,10	9 584 697,41
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		9 070 802,90	38 373 065,52
Zysk (strata) netto z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		-3 705 157,98	24 614 920,31
udziałom niesprawnym kontroli		12 775 960,88	13 758 145,21

Zysk na akcję

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej -0,12 0,77

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

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą -0,12 0,77

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej -0,12 0,77

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

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą -0,12 0,77

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Zysk (strata) netto	9 070 802,90	38 373 065,52
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	4 848 555,50	-73 774,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	4 848 555,50	-73 774,00
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	4 848 555,50	-73 774,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	921 226,00	-14 018,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	3 927 329,50	-59 756,00
Całkowite dochody ogółem	12 998 132,65	38 313 309,52
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	222 171,52	24 555 164,31
udziałom niesprawnym kontroli	12 775 960,88	13 758 145,21

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZNIA 2023 r.	3 507 063,40	4 443 991,80	63 893 761,02	230 298 029,47	302 142 845,69	81 811 387,99	383 954 233,68
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-7 077 539,48	-7 077 539,48	-15 000 000,00	-22 077 539,48
Zysk (strata)	-	-	-	-3 705 157,98	-3 705 157,98	12 775 960,88	9 070 802,90
Inne skumulowane całkowite dochody	-	3 927 329,50	-	-	3 927 329,50	-	3 927 329,50
Całkowite dochody	-	3 927 329,50	-	-3 705 157,98	222 171,52	12 775 960,88	12 998 132,40
Zmiany w kapitale własnym	-	3 927 329,50	-	-10 782 697,46	-6 855 367,96	-2 224 039,12	-9 079 407,08
Stan na 30 CZERWCA 2023 r.	3 507 063,40	8 371 321,30	63 893 761,02	219 515 332,01	295 287 477,73	79 587 348,87	374 874 826,60

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDNIA 2021 r.	3 507 063,40	-1 290 402,90	62 153 761,02	244 175 378,55	308 545 800,07	68 467 278,85	377 013 078,92
Korekta błędów	-	-	-	-5 033 674,31	-5 033 674,31	-	-5 033 674,31
Stan na 01 STYCZNIA 2022 r.	3 507 063,40	-1 290 402,90	62 153 761,02	239 141 704,24	303 512 125,76	68 467 278,85	371 979 404,61
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-16 085 317,00	-16 085 317,00	-11 672 060,84	-27 757 377,84
Zwrot wkładów	-	-	-	-	-	-14 938 248,25	-14 938 248,25
Objęcie kontroli	-	-	-	-	-	16 379 377,12	16 379 377,12
Program motywacyjny	-	806 307,69	1 740 000,00	-	2 546 307,69	-	2 546 307,69
Zysk (strata)	-	-	-	24 614 920,31	24 614 920,31	13 758 145,21	38 373 065,52
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-59 756,00	-	-	-59 756,00	-	-59 756,00
Całkowite dochody	-	-59 756,00	-	24 614 920,31	24 555 164,31	13 758 145,21	38 313 309,52
Zmiany w kapitale własnym	-	746 551,69	1 740 000,00	8 529 603,31	11 016 155,00	3 527 213,24	14 543 368,24
Stan na 30 CZERWCA 2022 r.	3 507 063,40	-543 851,21	63 893 761,02	247 671 307,55	314 528 280,76	71 994 492,09	386 522 772,85

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	11 472 298,00	47 957 762,93
II. Korekty razem:	-35 892 528,45	-162 084 029,84
1. Amortyzacja	13 830 341,32	12 462 170,37
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	207 752,75	50 125,45
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 419 168,39	8 247 133,50
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-8 635 786,22	-2 835 446,71
5. Zmiana stanu rezerw	-19 576 158,73	32 371 255,41
6. Zmiana stanu zapasów	85 360 853,20	-69 348 027,64
7. Zmiana stanu należności	-107 647 898,69	-160 268 325,65
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-13 858 054,98	17 916 561,84
9. Inne korekty	7 254,51	-679 476,41
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-24 420 230,45	-114 126 266,91
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-10 805 601,70	-22 457 523,79
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-35 225 832,15	-136 583 790,70
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-2 065 209,19	-50 986 086,21
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 374 271,81	1 499 232,95
Odsetki otrzymane	757 493,58	158 021,77
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	120 000,00	-
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-	-10 704 347,07
Środki pieniężne z połączenia/objęcia kontroli	-	23 868 574,14
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	2 668 277,40	-5 551 385,40
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 854 833,60	-41 715 989,82
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	135 096 069,17	122 164 522,10
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-78 186 851,06	-46 045 065,43
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-14 938 248,25
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-9 818 897,70	-6 678 541,62
Zapłacone odsetki	-16 300 812,07	-8 107 300,49
Wypłacone dywidendy	-15 554 419,07	-5 672 060,83
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	15 235 089,27	40 723 305,47
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-17 135 909,28	-137 576 475,05
Różnice kursowe	-195 117,21	-36 636,29
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-17 331 026,49	-137 613 111,34
Środki pieniężne na początek okresu	137 948 189,73	271 460 786,84
Środki pieniężne na koniec okresu	120 617 163,24	133 847 675,50
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	14 813 016,59	36 741 062,95

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje ogólne

OKRES PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 01 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku, a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2022 roku.

Zarówno Unibep SA, jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy wskazane powyżej.

Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:

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

ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Skład akcjonariatu przedstawia poniższa tabela*:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale [%]
Zofia Mikołuszko**	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	550 000,00	15,68
Wojciech Jacek Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Anna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 753 805	375 308,50	10,70
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free Float	7 618 073	761 807,30	21,72
Akcje własne (1), (2), (3), (4), (6)	2 300 000	230 000,00	6,57
RAZEM	35 070 634	3 507 063,40	100

*stan wg wiedzy Unibep SA na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

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

- (1) 1.000.000 akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.
- (2) 1.000.000 akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.
- (3) 1.500.000 akcji własnych nabytych w dniu 27 lutego 2020 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020
- (4) 600.000 akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022).
- (5) 30 grudnia 2022 r. nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023)
- (6) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023).

Biegli Rewidenci

Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna
Ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E
61-131 Poznań

1.2. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w 2004 roku.

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

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

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, budownictwo drogowe, działalność deweloperska oraz działalność produkcyjna i inna.

Na dzień 30.06.2023 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment SA, UNEX Construction Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unihouse SA, Seljedalen AS, Lovsetvegen 4 AS, MP Sp. z o.o., IDEA Sp. z o.o., Nowa IDEA Sp. z o.o., Unigo Sp. z o.o., Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. SKA., Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. SKA., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Monday Development Sp. z o.o., Sokratesa Sp. z o.o. Bukowska 18 Sp. z o.o., URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k., URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k., Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp.j., 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k., Coopera IDEA Sp. z o.o., Asset IDEA Sp. z o.o., UNI1 Sp. z o.o., UNI 3 Sp. z o.o., UNI 4 Sp. z o.o., UNI 5 Sp. z o.o., UNI 6 Sp. z o.o., UNI 7 Sp. z o.o., UNI 2 Sp. z o.o., UNI 8 Sp. z o.o., UNI 9 Sp. z o.o., UNI 10 Sp. z o.o., UNI 11 Sp. z o.o., UNI 12 Sp. z o.o., UNI 13 Sp. z o.o.

W stosunku do informacji zamieszczonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w I półroczu 2023 r. nastąpiły następujące istotne zmiany:

1. W konsekwencji podjętych w dniu 22 września 2022 r. uchwał o połączeniu spółek:

- Osiedle Marywilska Sp. z o. o.,
- Osiedle Idea Sp. z o. o.,
- Mickiewicza Idea Spółka z o.o. Sp. k.,
- Zielony Sołacz Tarasy MP Spółka z o.o. Sp. k.,
- Monday Kosmonautów MP Spółka z o.o. Sp. k.

ze spółką Szczęśliwicka Sp. z o.o. - w dniu 2 stycznia 2023 r. KRS zarejestrował połączenia spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. z ww. spółkami.

2. W dniu 01.03.2023 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA oraz Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Budrex Sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu Unibep SA ze spółką zależną. Połączenie zostało zarejestrowane w KRS 03.04.2023 r.

SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielski Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielski Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	97,63%	97,63%
Lykke Szcześliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Hevelia Szcześliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Szcześliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%**)	0%***)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%**)	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%**)	48,82%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***)	48,82%***)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%***)	48,82%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%

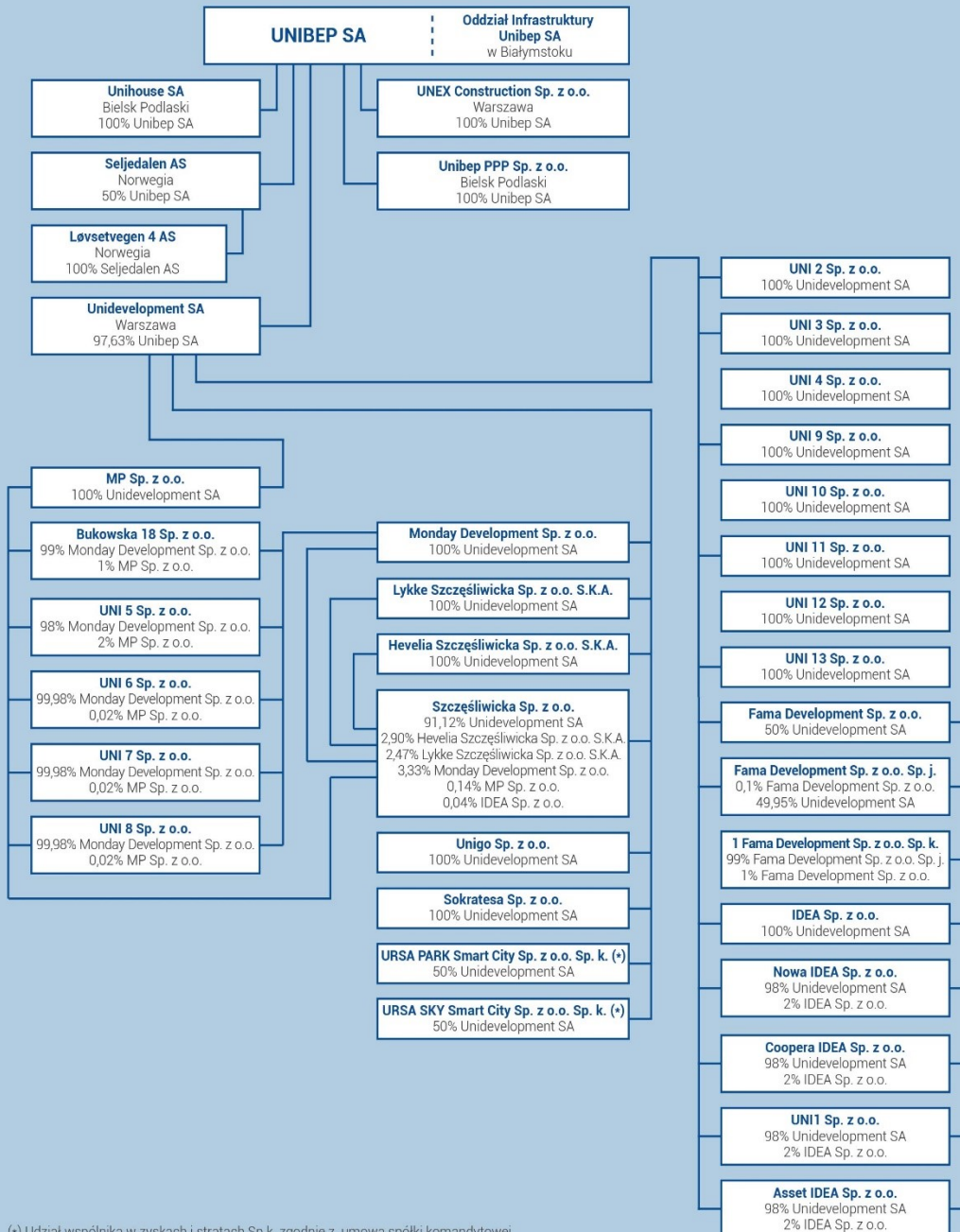
* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

SCHEMAT GRUPY UNIBEP – STAN NA 30 CZERWCA 2023 ROKU



2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (tj. Dz. U. z 2018 r, poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku oraz dane porównawcze.

Przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, które zostało opublikowane w dniu 27 kwietnia 2023 roku.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), które zastosowano po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy rozpoczynające się 1 stycznia 2023 lub później:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i Stanowiska Praktycznego 2** – doprecyzowanie istotnych zasad rachunkowości wymaganych ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym,
- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”**- wprowadzenie do standardu definicji szacunku księgowego,
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. Rada wprowadziła zasadę konieczności ujmowania aktywów i rezerw na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** oraz zmiany do **MSSF 17**,
- **Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”, pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9** - Informacje Porównawcze.

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

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

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

- **Zmiany MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 „Instrumenty finansowe :ujawnianie informacji”** – zmiana opisuje charakterystykę umów factoringu odwrotnego i konieczności ujawniania dodatkowych informacji (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - zmiana wprowadza tymczasowy wyjątek w zakresie ujmowania podatku odroczonego wynikającego z wdrożenia międzynarodowej reformy podatkowej („Pillar Two Model Rules” wydane przez OECD) i obowiązek wprowadzenia dodatkowych ujawnień z tym związanych (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - zmiana doprecyzowuje, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego ((obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - zmiana doprecyzowuje zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych w zależności od praw posiadanych przez jednostkę oraz intencji kierownictwa w aspekcie płatności zobowiązań (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Leasing”** - doprecyzowanie wymogów w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma to zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 lub po tej dacie),
- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”**- zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**- transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem-prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo -termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony,
- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”** – brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie).

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółki Grupy na dzień bilansowy. Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane 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.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2022 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2022 rok.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

2.3. Oświadczenie Zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki Dominującej oświadcza, wedle swojej najlepszej wiedzy na dzień składania oświadczenia, że niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy, a także jej wynik finansowy oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Unibep zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd oświadcza, że firma audytorska, dokonująca przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd Spółki Dominującej zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 490 z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie wyboru firmy audytorskiej do dokonania przeglądu i badania sprawozdań finansowych na lata 2022 - 2024. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

2.4. Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i kalkulacji wycen dla okresu bieżącego i porównywalnego jakie zastosowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Unibep za rok zakończony 31.12.2022.

2.5. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji nie uległy zmianie w stosunku do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP za rok zakończony 31 grudnia 2022.

2.6. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy.

2.7. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości lub cykliczności działalności została podana w punkcie 3.2. Sprawozdania Zarządu UNIBEP SA z działalności GRUPY UNIBEP za I półrocze 2023 r.

2.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej i walutą prezentacji niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej. Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok.

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2023		Stan na dzień 31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	412 736 762,64	92 743 581,93	401 088 169,53	85 521 689,06
Aktywa obrotowe	1 412 422 415,95	317 376 899,52	1 412 114 536,78	301 096 939,55
Aktywa razem	1 825 159 178,59	410 120 481,45	1 813 202 706,31	386 618 628,61
Kapitał własny	374 874 826,60	84 235 855,25	383 954 233,68	81 868 319,94
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 450 284 351,99	325 884 626,20	1 429 248 472,63	304 750 308,67
Pasywa razem	1 825 159 178,59	410 120 481,45	1 813 202 706,31	386 618 628,61

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2023 r., przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2022 r., przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 - 30.06.2023		01.01 - 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 235 601 000,55	267 851 940,29	1 019 364 822,49	219 562 931,59
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 176 345 420,29	255 006 594,47	929 633 111,97	200 235 447,47
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	59 255 580,26	12 845 345,82	89 731 710,52	19 327 484,12
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 741 168,96	6 013 693,68	49 698 635,53	10 704 683,81
Zysk (strata) brutto	11 472 298,00	2 486 949,49	47 957 762,93	10 329 713,94
Zysk (strata) netto	9 070 802,90	1 966 356,58	38 373 065,52	8 265 247,70
Całkowite dochody ogółem	12 998 132,40	2 817 717,84	38 313 309,52	8 252 376,75

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6130 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6427 PLN/EUR.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 - 30.06.2023		01.01 - 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-35 225 832,15	-7 636 209,01	-136 583 790,70	-29 419 042,95
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	2 854 833,60	618 867,03	-41 715 989,82	-8 985 286,54
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	15 235 089,27	3 302 642,37	40 723 305,47	8 771 470,37
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-17 135 909,28	-3 714 699,61	-137 576 475,05	-29 632 859,12
E. Różnice kursowe	-195 117,21	-42 297,25	-36 636,29	-7 891,16
F. Środki pieniężne na początek okresu	137 948 189,73	29 413 887,23	271 460 786,84	59 020 912,91
G. Środki pieniężne na koniec okresu	120 617 163,24	27 103 153,32	133 847 675,50	28 596 264,47

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2023 r. - 30.06.2023 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6130 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 r., tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2023 r., tj. kurs 4,4503 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2022 r. - 30.06.2022 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6427 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2021 r., tj. kurs 4,5994 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2022 r., tj. kurs 4,6806 PLN/EUR.

4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4.1. Środki trwałe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Środki trwałe własne	89 636 625,77	92 653 321,05
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	63 297 220,95	59 650 400,40
Środki trwałe razem	152 933 846,72	152 303 721,45

Środki trwałe własne

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Grunty	7 659 009,82	7 702 505,74
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	61 058 705,42	62 446 499,25
Urządzenia techniczne i maszyny	13 150 696,42	14 684 242,16
Środki transportu	436 626,93	386 915,70
Inne środki trwałe	2 481 484,22	2 623 990,14
Środki trwałe w budowie	4 850 102,96	4 809 168,06
Środki trwałe własne	89 636 625,77	92 653 321,05

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Grunty	6 443 304,65	5 779 241,82
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	12 820 077,52	12 489 781,46
Urządzenia techniczne i maszyny	17 527 462,70	15 582 676,95
Środki transportu	24 677 323,29	23 701 645,52
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	1 829 052,79	2 097 054,65
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	63 297 220,95	59 650 400,40

Zmiana stanu środków trwałych własnych:

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 956 728,42	85 506 558,07	42 693 384,86	7 535 797,90	9 211 652,35	4 809 168,06	157 713 289,66
Zwiększenia	-	61 298,00	3 402 178,07	1 417 099,97	406 014,60	78 732,90	5 365 323,54
Zakup	-	23 500,00	802 954,02	170 291,33	350 601,60	78 732,90	1 426 079,85
Przyjęcie z inwestycji	-	37 798,00	-	-	-	-	37 798,00
Przyjęcie z leasingu	-	-	2 599 224,05	1 230 644,64	55 413,00	-	3 885 281,69
Inne	-	-	0,00	16 164,00	0,00	-	16 164,00
Zmniejszenia	-	157 408,97	1 724 777,00	385 615,26	114 511,58	37 798,00	2 420 110,81
Sprzedaż	-	157 408,97	1 639 646,65	321 856,09	54 345,92	-	2 173 257,63
Likwidacja	-	-	85 130,35	63 759,17	60 165,66	-	209 055,18
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	37 798,00	37 798,00
Wartość brutto na koniec okresu	7 956 728,42	85 410 447,10	44 370 785,93	8 567 282,61	9 503 155,37	4 850 102,96	160 658 502,39
Umorzenie na początek okresu	254 222,68	23 060 058,82	28 009 142,70	7 148 882,20	6 587 662,21	-	65 059 968,61
Zwiększenia	43 495,92	1 449 091,83	4 282 648,95	1 353 002,94	545 570,57	-	7 673 810,21
Amortyzacja bieżąca	43 495,92	1 433 934,50	1 776 924,90	122 358,30	490 157,57	-	3 866 871,19
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	2 505 724,05	1 230 644,64	55 413,00	-	3 791 781,69
Inne	-	15 157,33	-	-	-	-	15 157,33
Zmniejszenia	-	157 408,97	1 071 702,14	371 229,46	111 561,63	-	1 711 902,20
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	157 408,97	1 071 702,14	371 229,46	111 561,63	-	1 711 902,20
Umorzenie na koniec okresu	297 718,60	24 351 741,68	31 220 089,51	8 130 655,68	7 021 671,15	-	71 021 876,62
Wartość netto na początek okresu	7 702 505,74	62 446 499,25	14 684 242,16	386 915,70	2 623 990,14	4 809 168,06	92 653 321,05
Wartość netto na koniec okresu	7 659 009,82	61 058 705,42	13 150 696,42	436 626,93	2 481 484,22	4 850 102,96	89 636 625,77

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	8 051 280,96	78 051 390,42	41 395 204,95	7 067 779,68	8 762 669,81	2 380 863,63	145 709 189,45
Zwiększenia	-	1 843 074,65	1 895 384,84	1 034 595,33	491 857,76	9 923 360,21	15 188 272,79
Zakup	-	711 508,67	808 940,41	68 225,00	460 643,79	9 529 212,29	11 578 530,16
Przyjęcie z inwestycji	-	1 131 565,98	264 722,83	128 746,77	31 213,97	-	1 556 249,55
Przyjęcie z leasingu	-	-	821 721,60	837 623,56	-	-	1 659 345,16
Inne	-	-	-	-	-	394 147,92	394 147,92
Zmniejszenia	94 552,54	669 810,50	1 453 419,12	1 842 705,25	215 198,75	2 420 110,23	6 695 796,39
Sprzedaż	94 552,54	359 634,65	1 143 480,93	1 832 760,97	172 418,35	-	3 602 847,44
Likwidacja	-	310 175,85	309 938,19	9 944,28	42 780,40	-	672 838,72
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	2 272 162,23	2 272 162,23
Inne	-	-	-	-	-	147 948,00	147 948,00
Wartość brutto na koniec okresu	7 956 728,42	79 224 654,57	41 837 170,67	6 259 669,76	9 039 328,82	9 884 113,61	154 201 665,85
Umorzenie na początek okresu	167 230,84	20 550 882,11	25 872 726,33	6 553 360,35	5 770 982,29	-	58 915 181,92
Zwiększenia	43 495,92	1 509 683,37	2 487 757,54	875 254,64	501 646,66	-	5 417 838,13
Amortyzacja bieżąca	43 495,92	1 509 683,37	1 666 644,28	119 780,82	501 646,66	-	3 841 251,05
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	821 113,26	755 473,82	-	-	1 576 587,08
Zmniejszenia	-	274 184,69	1 447 998,28	1 663 137,01	154 484,58	-	3 539 804,56
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	274 184,69	1 447 998,28	1 663 137,01	154 484,58	-	3 539 804,56
Umorzenie na koniec okresu	210 726,76	21 786 380,79	26 912 485,59	5 765 477,98	6 118 144,37	-	60 793 215,49
Wartość netto na początek okresu	7 884 050,12	57 500 508,31	15 522 478,62	514 419,33	2 991 687,52	2 380 863,63	86 794 007,53
Wartość netto na koniec okresu	7 746 001,66	57 438 273,78	14 924 685,08	494 191,78	2 921 184,45	9 884 113,61	93 408 450,36

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	8 629 230,92	17 508 419,62	29 707 632,56	37 532 180,95	6 128 975,94	99 506 439,99
Zwiększenia	996 010,20	1 604 607,96	5 309 124,24	4 855 144,55	281 181,72	13 046 068,67
Zawarcie i zmiana umów	996 010,20	1 604 607,96	5 309 124,24	4 855 144,55	281 181,72	13 046 068,67
Zmniejszenia	-	115 171,60	2 724 495,52	1 933 813,44	55 413,00	4 828 893,56
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	115 171,60	2 724 495,52	1 917 649,44	55 413,00	4 812 729,56
Inne	-	-	-	16 164,00	-	16 164,00
Wartość brutto na koniec okresu	9 625 241,12	18 997 855,98	32 292 261,28	40 453 512,06	6 354 744,66	107 723 615,10
Umorzenie na początek okresu	2 849 989,10	5 018 638,16	14 124 955,61	13 830 535,43	4 031 921,29	39 856 039,59
Zwiększenia	331 947,37	1 206 324,45	3 192 568,19	3 764 304,17	549 183,58	9 044 327,76
Amortyzacja bieżąca	331 947,37	1 206 324,45	3 192 568,19	3 764 304,17	549 183,58	9 044 327,76
Zmniejszenia	-	47 184,15	2 552 725,22	1 818 650,83	55 413,00	4 473 973,20
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	47 184,15	2 552 725,22	1 818 650,83	55 413,00	4 473 973,20
Umorzenia na koniec okresu	3 181 936,47	6 177 778,46	14 764 798,58	15 776 188,77	4 525 691,87	44 426 394,15
Wartość netto na początek okresu	5 779 241,82	12 489 781,46	15 582 676,95	23 701 645,52	2 097 054,65	59 650 400,40
Wartość netto na koniec okresu	6 443 304,65	12 820 077,52	17 527 462,70	24 677 323,29	1 829 052,79	63 297 220,95

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 749 503,88	16 254 685,22	21 117 704,15	32 506 382,58	5 802 282,82	83 430 558,65
Zwiększenia	596 355,74	967 594,20	3 773 081,23	4 650 932,90	342 599,80	10 330 563,87
Zawarcie i zmiana umów	483 007,74	967 594,20	3 773 081,23	4 650 932,90	342 599,80	10 217 215,87
Inne	113 348,00	-	-	-	-	113 348,00
Zmniejszenia	71 018,72	261 461,93	821 721,60	1 673 427,87	-	2 827 630,12
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	261 461,93	821 721,60	1 673 427,87	-	2 756 611,40
Inne	71 018,72	-	-	-	-	71 018,72
Wartość brutto na koniec okresu	8 274 840,90	16 960 817,49	24 069 063,78	35 483 887,61	6 144 882,62	90 933 492,40
Umorzenie na początek okresu	2 482 343,37	3 214 773,47	9 416 446,50	10 865 404,00	3 051 822,90	29 030 790,24
Zwiększenia	104 983,72	842 440,42	2 969 158,00	3 285 941,74	498 201,99	7 700 725,87
Amortyzacja bieżąca	104 983,72	842 440,42	2 969 158,00	3 285 941,74	498 201,99	7 700 725,87
Zmniejszenia	3 333,84	10 302,93	821 113,26	1 609 308,56	-	2 444 058,59
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	3 333,84	10 302,93	821 113,26	1 609 308,56	-	2 444 058,59
Umorzenia na koniec okresu	2 583 993,25	4 046 910,96	11 564 491,24	12 542 037,18	3 550 024,89	34 287 457,52
Wartość netto na początek okresu	5 267 160,51	13 039 911,75	11 701 257,65	21 640 978,58	2 750 459,72	54 399 768,41
Wartość netto na koniec okresu	5 690 847,65	12 913 906,53	12 504 572,54	22 941 850,43	2 594 857,73	56 646 034,88

Na dzień 30.06.2023 r. na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 124 883 393,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji należytego wykonania umowy, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia do wysokości 48 500 000 zł.

Na dzień 30.06.2023 r. wykorzystanie kredytu i pożyczek i gwarancji bankowych wyniosło 41 339 850,65 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 44 631 075,12 zł.

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

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

4.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Koszty zakończonych prac rozwojowych	3 906 731,90	4 025 117,66
Wartość firmy	15 185 543,41	15 185 543,41
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 757 696,62	2 985 541,64
oprogramowanie komputerowe	1 666 638,64	1 662 096,62
inne wartości niematerialne w tym licencje	1 091 057,98	1 323 445,02
Wartości niematerialne w budowie	1 560 760,00	1 707 948,95
Wartości niematerialne	23 410 731,93	23 904 151,66

Zmiana stanu wartości niematerialnych:**Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.**

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 061 487,26	15 185 543,41	6 932 333,07	3 388 483,94	1 707 948,95	32 275 796,63
Zwiększenia	-	-	622 891,37	-	393 983,42	1 016 874,79
Zakup	-	-	81 719,00	-	393 983,42	475 702,42
Przyjęcie z inwestycji	-	-	541 172,37	-	-	541 172,37
Zmniejszenia	-	-	28 829,81	59 046,00	541 172,37	629 048,18
Likwidacja	-	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	541 172,37	541 172,37
Wartość brutto na koniec okresu	5 061 487,26	15 185 543,41	7 526 394,63	3 329 437,94	1 560 760,00	32 663 623,24
Umorzenie na początek okresu	1 036 369,60	-	5 270 236,45	2 065 038,92	-	8 371 644,97
Zwiększenia	118 385,76	-	618 349,35	232 387,04	-	969 122,15
Amortyzacja bieżąca	118 385,76	-	618 290,53	232 387,04	-	969 063,33
Inne	-	-	58,82	-	-	58,82
Zmniejszenia	-	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Umorzenie na koniec okresu	1 154 755,36	-	5 859 755,99	2 238 379,96	-	9 252 891,31
Wartość netto na początek okresu	4 025 117,66	15 185 543,41	1 662 096,62	1 323 445,02	1 707 948,95	23 904 151,66
Wartość netto na koniec okresu	3 906 731,90	15 185 543,41	1 666 638,64	1 091 057,98	1 560 760,00	23 410 731,93

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 053 387,26	15 390 373,20	6 531 076,19	2 625 731,16	1 404 952,55	31 005 520,36
Zwiększenia	8 100,00	-	296 436,93	455 978,19	247 368,12	1 007 883,24
Zakup	8 100,00	-	67 655,00	438 263,31	247 368,12	761 386,43
Przyjęcie z inwestycji	-	-	228 781,93	17 714,88	-	246 496,81
Zmniejszenia	-	204 829,79	-	-	286 403,27	491 233,06
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	246 496,81	246 496,81
Inne	-	204 829,79	-	-	39 906,46	244 736,25
Wartość brutto na koniec okresu	5 061 487,26	15 185 543,41	6 827 513,12	3 081 709,35	1 365 917,40	31 522 170,54
Umorzenie na początek okresu	799 789,98	-	4 263 656,43	1 251 720,49	-	6 315 166,90
Zwiększenia	118 193,86	-	521 207,87	292 461,35	-	931 863,08
Amortyzacja bieżąca	118 193,86	-	510 240,04	292 461,35	-	920 895,25
Inne	-	-	10 967,83	-	-	10 967,83
Umorzenie na koniec okresu	917 983,84	-	4 784 864,30	1 544 181,84	-	7 247 029,98
Wartość netto na początek okresu	4 253 597,28	15 390 373,20	2 267 419,76	1 374 010,67	1 404 952,55	24 690 353,46
Wartość netto na koniec okresu	4 143 503,42	15 185 543,41	2 042 648,82	1 537 527,51	1 365 917,40	24 275 140,56

4.3. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 30.06.2023 r. to:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. jest to grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce UNI3 Sp. z o.o. jest to grunt z budynkiem hotelowym wynajmowanym podmiotowi zewnętrznemu,
- w spółce Unihouse SA budynek biurowy z gruntem do wynajmu podmiotom zewnętrznym.

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	63 586 646,26	24 890 000,00
Zwiększenia	702 001,19	54 787 412,56
przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej	29 686,91	662 772,72
przeszacowanie do wartości godziwej	-	5 168 799,67
zakup nieruchomości inwestycyjnej	672 314,28	48 955 840,17
Zmniejszenia	-	16 090 766,30
przekwalifikowanie na zapas	-	16 090 766,30
Bilans zamknięcia	64 288 647,45	63 586 646,26

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

Do ustalenia wyceny nieruchomości:

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

Na dzień 30.06.2023 r. ustanowione było zabezpieczenie w postaci:

- hipoteki na nieruchomości inwestycyjnej, na łączną wartość 18 000 000,00 zł. Zgodnie z umową kredytu zabezpieczenie stanowiło 150% kwoty kredytu. Na dzień 30.06.2023 r. saldo kredytu, którego zabezpieczenie stanowiła wspomniana nieruchomość było równe 0,00 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 11 771 361,91 zł,
- hipoteki umownej na nieruchomości inwestycyjnej do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji przydzielanych w ramach Programu Emisji Obligacji wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, z zastrzeżeniem, że zabezpieczać będzie również na zasadzie równego pierwszeństwa obligacje wyemitowane w ramach Programu i cesji z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, przy czym cesja będzie zabezpieczać wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu. Na dzień 30.06.2023 r. saldo obligacji, którego zabezpieczenie stanowiła wspomniana nieruchomość było równe 34 937 411,86 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 50 555 974,61 zł,
- Na dzień 30.06.2023 r. na nieruchomości inwestycyjnej ustanowione było zabezpieczenie na wartość 1 543 607 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji bankowych. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 662 772,72 zł.

4.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Stan na początek okresu	-	4 707 824,92
Zwiększenia	5 054,81	1 295 532,95
Udział w zyskach	5 054,81	1 177 547,40
Spółki wyceniane metodą praw własności – zmiana prezentacji	-	117 985,55
Zmniejszenia	5 054,81	6 003 357,87
Udział w stratach	-	117 985,55
Zmiana charakteru powiązania na spółki zależne	-	5 885 372,32
Spółki wyceniane metodą praw własności – zmiana prezentacji	5 054,81	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-

Wykaz podmiotów wspólnie kontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 30 czerwca 2023 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30.06.2023	30.06.2022
Seljeddalen AS	Jednostka wspólnie kontrolowana	Trondheim/Norwegia	50	50
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka wspólnie kontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50	50

Na 30.06.2023 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek wspólnie kontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 6 477 000,00 zł, a na dzień 30.06.2022 r. wynosiły 7 689 100,00 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczą wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Udział w zyskach	5 054,81	1 177 547,40
Udział w stratach	-	117 985,55
Ogółem	5 054,81	1 059 561,85

4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 706 813,98	8 162 014,38
Ubezpieczenia	6 485 383,15	6 449 675,14
Pozostałe	2 221 430,83	1 712 339,24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	8 706 813,98	8 162 014,38

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	436 787 596,01	377 039 438,60
Należności z tytułu dostaw i usług	357 726 689,56	277 412 890,03
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	33 346 418,55	50 763 413,84
Inne należności niefinansowe	17 284 443,37	21 865 693,23
Inne należności finansowe	-	7 688,77
Zaliczki udzielone na dostawy:	28 430 044,53	26 989 752,73
na zakup towarów, materiałów i usług	28 430 044,53	26 989 752,73
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 160 482,57	7 475 929,12
Ubezpieczenia	5 561 520,74	5 116 375,74
Pozostałe	4 598 961,83	2 359 553,38
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	446 948 078,58	384 515 367,72
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	53 916 341,25	53 796 479,08
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	500 864 419,83	438 311 846,80

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

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	165 481 615,56	129 459 384,01
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	45 565 706,77	64 371 454,29
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	19 696 358,11	4 727 330,24
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	2 860,00
należności przeterminowane	126 983 009,12	78 851 861,49
Należności z tytułu dostaw i usług netto	357 726 689,56	277 412 890,03

Należności z tytułu dostaw i usług z reguły nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30- lub 90-dniowy termin płatności. Na 30 czerwca 2023 roku Grupa oszacowała oczekiwane ryzyko kredytowe na wartość 53 916 341,25 zł.

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

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	43 444 066,05	18 900 610,62
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	30 716 482,78	33 077 437,31
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	13 259 125,93	9 610 451,76
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	24 355 031,95	6 328 068,32
powyżej 1 roku	15 208 302,41	10 935 293,48
Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane netto	126 983 009,12	78 851 861,49

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	446 948 078,58	384 515 367,72
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	233,92	273,89
od pozostałych jednostek	446 947 844,66	384 515 093,83
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	53 916 341,25	53 796 479,08
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	500 864 419,83	438 311 846,80

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

Na dzień bilansowy 30.06.2023 r., jak i na dzień 31.12.2022 r. nie wystąpiły należności od jednego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem.

4.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

Oczekiwane straty kredytowe

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Stan na początek okresu	64 178 114,67	55 657 023,43
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	53 796 479,08	47 222 638,50
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 149 110,79	1 379 610,65
Aktywa kontraktowe	150 746,38	101 655,86
Pożyczki udzielone	7 081 778,42	6 953 118,42
Zwiększenia	3 347 646,87	3 836 239,82
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 579 537,22	2 825 732,19
Kaucje z tytułu umów o budowę	728 588,14	888 971,17
Aktywa kontraktowe	6 224,51	24 773,46
Pożyczki udzielone	33 297,00	96 763,00
Zmniejszenia	3 019 008,22	3 497 472,55
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 459 675,05	3 458 915,18
Kaucje z tytułu umów o budowę	491 408,13	0,17
Aktywa kontraktowe	67 925,04	38 557,20
Stan na koniec okresu	64 506 753,32	55 995 790,70
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	53 916 341,25	46 589 455,51
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 386 290,80	2 268 581,65
Aktywa kontraktowe	89 045,85	87 872,12
Pożyczki udzielone	7 115 075,42	7 049 881,42

Odpisy aktualizujące

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Stan na początek okresu	20 895 248,53	19 453 815,09
Zapasy	20 895 248,53	12 022 797,39
Środki pieniężne	-	896 162,06
Udziały wyceniane metodą praw własności	-	6 534 855,64
Zwiększenia	35 235,54	1 650 000,00
Zapasy	35 235,54	1 650 000,00
Zmniejszenia	194 885,00	6 664 855,64
Zapasy	194 885,00	130 000,00
Udziały wyceniane metodą praw własności	-	6 534 855,64
Stan na koniec okresu	20 735 599,07	14 438 959,45
Zapasy	20 735 599,07	13 542 797,39
Środki pieniężne	-	896 162,06

4.7. Zapasy

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Materiały	58 149 887,55	76 857 839,44
Produkty gotowe	23 742 307,99	177 104 807,15
Półprodukty i produkty w toku	337 123 949,95	254 250 383,69
Towary	46 995 297,20	42 012 762,91
Prawo do użytkowania aktywów	10 944 642,54	14 209 549,00
Wartość zapasów brutto	476 956 085,23	564 435 342,19
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20 735 599,07	20 895 248,53
Wartość zapasów netto	456 220 486,16	543 540 093,66

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta jest w nocie 4.6.

Wartość zapasów na dzień 30.06.2023 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 149 718 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu.

Na dzień 30.06.2023 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 15 689,4 tys. zł.

Do dnia 30.06.2023 r. w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 9 328,2 tys. zł., zaś na 31.12.2022 r. w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 442,8 tys. zł.

W okresie 01.01.2023 - 30.06.2023 r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 72 577 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów. W roku 2022 była to wartość 226 196,5 tys. zł.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 30.06.2023 r. wyniosło 235 489 tys. zł natomiast na dzień 31.12.2022 r. wynosiło 301 360 tys. zł.

4.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 30.06.2022
Środki pieniężne w banku i kasie	120 617 163,24	133 847 675,50
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	46 506,69	-77 881,33
Razem	120 663 669,93	133 769 794,17

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

4.9. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB Investment Societe En Commandite Speciale	10.06.2021	3 000 000,00 zł	31.12.2023	3 498 644,62 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	27.10.2021	18 657 156,60 zł	31.12.2024	19 602 904,67 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	10.12.2020	2 999 535,00 zł	31.12.2023	3 469 807,57 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	09.10.2020	463 189,00 zł	31.12.2023	552 055,60 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	22.02.2018	60 599 353,58 zł	30.09.2024	63 688 331,43 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	02.04.2018	936 226,33 zł	31.12.2023	980 760,63 zł
Razem				91 792 504,52 zł

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 7 115 075,42 zł.

4.10. Kapitały

Struktura Kapitału Zakładowego

Na dzień 30 czerwca 2023 r. kapitał zakładowy Spółki Dominującej wynosił 3 507 063,40 zł i dzielił się na 35 070 634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

- 27 227 184 akcje na okaziciela serii A,
- 6 700 000 akcji na okaziciela serii B,
- 1 048 950 akcji na okaziciela serii C,
- 94 500 akcji na okaziciela serii D.

Struktura własnościowa kapitału własnego przedstawiona została w punkcie 1.1. Informacje o Grupie i jej działalności.

Wszystkie akcje Spółki Dominującej są zdematerializowane i, z wyjątkiem akcji własnych skupionych przez Spółkę, są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Na poczet kapitału Spółki Dominującej nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 30.06.2023 r. i 31.12.2022 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

Kapitał zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej na dzień 30.06.2023 r. wynosi 63 893 761,02 zł i w stosunku do wartości prezentowanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. nie uległ zmianie.

Pozostałe kapitały rezerwowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	905 956,00	905 956,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	1 994 345,69	-1 932 983,81
Aktualizacja środków trwałych	2 129 019,61	2 129 019,61
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	3 342 000,00	3 342 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	8 371 321,30	4 443 991,80

Zyski zatrzymane

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	183 828 568,99	200 157 977,70
Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	14 413 500,00	14 413 500,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej przeznaczony na pokrycie strat	-1 759 894,03	-1 759 894,03
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092 358,40	-1 092 358,40
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	27 830 673,43	11 134 775,38
Zysk (strata) bieżący netto	-3 705 157,98	7 444 028,82
Zyski (straty) zatrzymane	219 515 332,01	230 298 029,47

Wartość księgową	295 287 477,73	302 142 845,69
Liczba akcji	32 170 634,00	32 170 634,00
Wartość księgową na jedną akcję	9,18	9,39

4.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	95 460 197,42	126 478 695,93
Zobowiązania z tytułu kredytów	15 345 318,03	34 122 142,07
Zobowiązania z tytułu obligacji	80 114 879,39	92 356 553,86
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	128 022 040,27	39 720 828,40
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	35 302 498,26	16 891 218,69
Zobowiązania z tytułu kredytów	36 538 845,32	13 257 617,68
Zobowiązania z tytułu pożyczek	884 178,60	1 807 900,76
Zobowiązania z tytułu obligacji	55 296 518,09	7 764 091,27
Razem	223 482 237,69	166 199 524,33

4.12. Zobowiązania z tytułu leasingu

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	44 230 239,57	43 249 484,26
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	30 850 122,87	31 342 383,41
Razem	75 080 362,44	74 591 867,67

4.13. Pochodne instrumenty finansowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	3 418 837,00	-
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	3 418 837,00	-
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	1 850 099,45	1 382 787,29
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	1 850 099,45	1 382 787,29
Razem	5 268 936,45	1 382 787,29

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	34 789,88	-
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	34 789,88	-
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	365 869,74	2 213 169,32
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	365 869,74	-
Razem	400 659,62	2 213 169,32

4.14. Rezerwy

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 30.06.2022
Odprawy emerytalne	2 819 075,50	3 312 263,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	2 680 865,50	3 312 263,00
Odprawy rentowe	269 128,00	293 920,75
wartość bieżąca na dzień bilansowy	269 128,00	293 920,75
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 088 203,50	3 606 183,75
część krótkoterminowa	214 421,50	271 406,25
część długoterminowa	2 873 782,00	3 334 777,50

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	61 800 211,47	55 235 328,75
Naprawy gwarancyjne	51 568 748,48	45 003 865,76
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99
Zwiększenia	11 198 612,46	12 137 752,31
Naprawy gwarancyjne	11 198 612,46	12 137 752,31
Rozwiązanie	5 831 356,40	6 771 532,09
Naprawy gwarancyjne	568 000,00	40 000,00
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	5 263 356,40	6 731 532,09
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	67 167 467,53	60 601 548,97
Naprawy gwarancyjne	56 936 004,54	50 370 085,98
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	244 147 227,39	176 309 059,08
Świadczenia pracownicze	33 364 872,29	29 645 400,86
Naprawy gwarancyjne	9 651 370,23	4 827 262,18
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	4 121 788,88	2 325 125,31
Koszty podwykonawców	187 615 769,60	135 130 923,83
Sprawy sporne	4 842 657,92	2 782 532,00
Koszty pozostałe	2 873 778,69	1 597 814,90
Spółki wyceniane metodą praw własności	1 676 989,78	-
Zwiększenia	616 360 512,14	541 712 812,75
Świadczenia pracownicze	12 879 876,88	20 399 563,21
Naprawy gwarancyjne	5 896 548,96	7 946 630,30
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	3 101 860,90	1 667 109,52
Koszty podwykonawców	581 093 959,11	505 465 348,04
Sprawy sporne	-	1 996 118,00
Koszty pozostałe	13 388 266,29	3 120 058,13
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	1 117 985,55
Wykorzystanie	640 482 801,62	506 675 438,68
Świadczenia pracownicze	19 699 653,87	19 024 330,41
Naprawy gwarancyjne	4 102 234,32	3 526 772,81
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	4 233 674,95	2 669 268,19
Koszty podwykonawców	600 701 033,29	479 041 719,10
Sprawy sporne	650 000,00	92 731,00
Koszty pozostałe	11 096 205,19	2 320 617,17
Inne zmniejszenia	1 005 054,81	-
Spółki wyceniane metodą praw własności	1 005 054,81	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	219 019 883,10	211 346 433,15
Świadczenia pracownicze	26 545 095,30	31 020 633,66
Naprawy gwarancyjne	11 445 684,87	9 247 119,67
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	2 989 974,83	1 322 966,64
Koszty podwykonawców	168 008 695,42	161 554 552,77
Spółki wyceniane metodą praw własności	671 934,97	1 117 985,55
Sprawy sporne	4 192 657,92	4 685 919,00
Koszty pozostałe	5 165 839,79	2 397 255,86

4.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 790 000,00	9 790 000,00
Pozostałe zobowiązania	392 182,31	414 633,37
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	1 904 794,18	1 974 463,58
Otrzymane dotacje	1 902 978,76	1 961 755,16
Pozostałe	1 815,42	12 708,42
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	12 086 976,49	12 179 096,95

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Z tytułu dostaw i usług	348 736 201,73	334 689 874,76
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	18 210 676,84	20 848 625,19
Z tytułu wynagrodzeń	3 373 114,28	2 558 685,39
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Rozliczenia międzyokresowe bierne	83 316 519,39	54 988 717,95
Fundusze specjalne	18 255,16	16 852,66
Pozostałe zobowiązania	9 409 427,01	1 666 473,46
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	463 466 194,41	415 171 229,41
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	140 553,22	139 338,80
Pozostałe	23 000,42	21 786,00
Otrzymane dotacje	117 552,80	117 552,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	463 606 747,63	415 310 568,21

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

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	181 940 619,97	178 413 893,80
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	66 674 236,74	66 368 204,77
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 653 219,48	861 579,76
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	15 432,50	98 836,65
powyżej 1 roku	31 468,80	33 716,85
zobowiązania przeterminowane	98 421 224,24	88 913 642,93
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	348 736 201,73	334 689 874,76

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	86 853 446,32	78 910 848,59
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	9 799 977,40	8 500 861,92
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	595 778,91	261 085,00
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	192 859,88	267 362,28
powyżej 1 roku	979 161,73	973 485,14
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane	98 421 224,24	88 913 642,93

4.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19% dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Razem
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	11 620 720,00	1 324 321,00	-	12 945 041,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	7 724 328,00	-1 347 615,00	-	6 376 713,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	40 071 776,00	3 520 500,00	-	43 592 276,00
Rezerwa na zobowiązania	412 918,00	-154 499,00	-	258 419,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 460 660,00	2 810 938,00	-	13 271 598,00
Kontrakty - rezerwa na straty	149 715,00	-25 043,00	-	124 672,00
Produkcja niezakończona podatkowo	27 274 128,00	9 445 297,00	-	36 719 425,00
Leasing (zobowiązanie z tytułu leasingu)	10 988 993,00	642 171,00	-	11 631 164,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	976 412,00	806 781,00	-	1 783 193,00
Nieopłacone odsetki	10 586,00	-646,00	-	9 940,00
Dyskonto należności	529 890,00	-219 593,00	-	310 297,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	21 264 394,00	-7 607 685,00	-	13 656 709,00
Odpis na pozostałe aktywa	11 937 919,00	-44 040,00	-	11 893 879,00
Wycena instrumentów pochodnych	828 055,00	-350 435,00	-	477 620,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	15 460,00	81 383,00	-	96 843,00
Pozostałe tytuły	787 045,00	-226 162,00	-	560 883,00
Strata podatkowa	6 139 301,00	334 360,00	-	6 473 661,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	29 826,00	-	-12 051,00	17 775,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	453 416,00	-	-260 243,00	193 173,00
Ogółem	151 864 386,00	8 990 033,00	-272 294,00	160 582 125,00

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Razem
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	9 375 418,00	2 245 302,00	-	11 620 720,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 571 305,00	1 153 023,00	-	7 724 328,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	23 681 329,00	16 390 447,00	-	40 071 776,00
Rezerwa na zobowiązania	408 113,00	4 805,00	-	412 918,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 166 662,00	8 293 998,00	-	10 460 660,00
Kontrakty - rezerwa na straty	441 774,00	-292 059,00	-	149 715,00
Produkcja niezakończona podatkowo	29 022 621,00	-1 748 493,00	-	27 274 128,00
Leasing (zobowiązanie z tytułu leasingu)	9 766 411,00	1 222 582,00	-	10 988 993,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	671 234,00	305 178,00	-	976 412,00
Nieopłacone odsetki	11 540,00	-954,00	-	10 586,00
Dyskonto należności	196 226,00	333 664,00	-	529 890,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 879 944,00	13 384 450,00	-	21 264 394,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 003 998,00	2 933 921,00	-	11 937 919,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 412 005,00	-583 950,00	-	828 055,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	-	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	72 023,00	-56 563,00	-	15 460,00
Pozostałe tytuły	536 116,00	250 929,00	-	787 045,00
Strata podatkowa	10 511 199,00	-4 371 898,00	-	6 139 301,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	136 242,00	-	-106 416,00	29 826,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	1 324 493,00	-	-871 077,00	453 416,00
Ogółem	113 377 497,00	39 464 382,00	-977 493,00	151 864 386,00

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Razem
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	57 062 254,00	10 212 676,00	-	67 274 930,00
Leasing (wartość netto środków trwałych)	10 834 833,00	672 314,00	-	11 507 147,00
Dyskonto zobowiązań	4 705 094,00	209 812,00	-	4 914 906,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 663 470,00	10 195,00	-	2 673 665,00
Odsetki nieotrzymane	278 645,00	-1 053,00	-	277 592,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	414 501,00	-135 253,00	-	279 248,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	14 620 939,00	-13 453 931,00	-	1 167 008,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	209 754,00	551 512,00	-	761 266,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 123 698,00	-	85 722,00	1 209 420,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 314 455,00	-424 240,00	-	4 890 215,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej	246 722,00	-	-	246 722,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	242 334,00	-	-12 051,00	230 283,00
Ogółem	97 716 699,00	-2 357 968,00	73 671,00	95 432 402,00

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Razem
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	44 735 773,00	12 326 481,00	-	57 062 254,00
Leasing (wartość netto środków trwałych)	9 877 710,00	957 123,00	-	10 834 833,00
Dyskonto zobowiązań	2 844 421,00	1 860 673,00	-	4 705 094,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 492 346,00	171 124,00	-	2 663 470,00
Odsetki nieotrzymane	693 982,00	-415 337,00	-	278 645,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	398 420,00	16 081,00	-	414 501,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	12 364 663,00	2 256 276,00	-	14 620 939,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	35 956,00	173 798,00	-	209 754,00
Wycena instrumentów pochodnych	494 203,00	629 495,00	-	1 123 698,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 994 579,00	-680 124,00	-	5 314 455,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	-	-	246 722,00	246 722,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	135 520	-	106 814,00	242 334,00
Ogółem	80 067 573,00	17 295 590,00	353 536,00	97 716 699,00

Ze względu na zmianę do MSR12 „Podatek dochodowy” i obowiązku odrębnego ujmowania odroczonego podatku dochodowego w zakresie aktywa i zobowiązania powstałego w ramach pojedynczej transakcji dokonano zmiany prezentacyjnej na dzień 01.01.2023 r.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazywane są per saldo w każdej Spółce z uwzględnieniem korekt konsolidacyjnych.

Na 30.06.2023 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 66 136 278,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 986 555,00 zł. Na 31.12.2022 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 59 063 285,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 4 915 598,00 zł.

Uzgodnienie

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 472 298,00	47 957 762,93
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	2 179 737,00	9 111 974,96
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	10 526,00	274 635,33
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	671 195,00	566 270,90
Inne	-459 962,90	-368 183,78
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	2 401 495,10	9 584 697,41
Efektywna stawka podatkowa	20,93%	19,99%

Podatek dochodowy wykazany w RZIS

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Bieżący podatek dochodowy	13 938 411,10	15 764 961,41
Dotyczący roku obrotowego	13 938 411,10	15 764 961,41
Odroczony podatek dochodowy	-11 536 916,00	-6 180 264,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-11 536 916,00	-6 180 264,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	2 401 495,10	9 584 697,41

Podatek dochodowy wykazany w Kapitale własnym

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Odroczony podatek dochodowy	921 226,00	-14 018,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	921 226,00	-14 018,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	921 226,00	-14 018,00

Grupa na dzień 30.06.2023 r. rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 6 473 661,00 zł.

W zakresie kontroli podatkowych dotyczących Spółek Grupy w stosunku do informacji zaprezentowanych w nocie 6.16 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy UNIBEP SA za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku uległ zmianie na 20.09.2023 r. planowany termin zakończenia kontroli w spółce zależnej Monday Development Sp. z o.o. Pozostały zakres informacji nie zmienił się.

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

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.

4.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	301 259 451,67	325 929 781,25	-	-273 199 704,17	-	353 989 528,75
Aktywa kontraktowe	301 259 451,67	325 929 781,25	-	-273 199 704,17	-	353 989 528,75
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	267 929 141,72	-	-221 326 139,45	5 340 105,05	140 750 682,88	192 693 790,20
Wycena długoterminowych kontraktów	55 056 101,79	29 869 601,97	-15 075 189,58	-	-	69 850 514,18
Zobowiązania kontraktowe	322 985 243,51	29 869 601,97	-236 401 329,03	5 340 105,05	140 750 682,88	262 544 304,38

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	235 451 409,21	301 259 451,67	-	-235 451 409,21	-	301 259 451,67
Aktywa kontraktowe	235 451 409,21	301 259 451,67	-	-235 451 409,21	-	301 259 451,67
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	284 013 795,57	-	-131 077 761,92	-	114 993 108,07	267 929 141,72
Wycena długoterminowych kontraktów	11 403 482,26	55 056 101,79	-11 403 482,26	-	-	55 056 101,79
Zobowiązania kontraktowe	295 417 277,83	55 056 101,79	-142 481 244,18	-	114 993 108,07	322 985 243,51

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
łącznie kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 232 502 188,77	3 419 746 947,08
do 1 roku	2 095 789 180,91	2 068 607 660,44
powyżej 1 roku	1 136 713 007,86	1 351 139 286,64

Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów w podziale na kategorie prezentowane są w nocie 4.20. sprawozdania.

4.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	10 550 371,46	14 837 228,65
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	18 530 907,30	22 299 993,58
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	29 081 278,76	37 137 222,23
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	3 386 290,80	3 149 110,79
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	32 467 569,56	40 286 333,02
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	50 380 892,81	46 714 420,39
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	67 198 560,63	66 018 434,08
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	117 579 453,44	112 732 854,47

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	26 133 144,46	24 810 332,16
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 631 302,53	2 788 262,14

Na dzień 30 czerwca 2023 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 31,98 % (dla jednego projektu 10,60 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 37,33 % (dla jednego projektu 9,56 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

4.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	576 557 330,80	138 009 250,42	197 609 210,54	124 488 740,31	257 732 318,65	-58 795 850,17	1 235 601 000,55
sprzedaż zewnętrzna	516 952 322,87	138 009 250,42	196 987 745,60	124 193 678,92	257 732 318,65	-	1 233 875 316,46
sprzedaż na rzecz innych segmentów	59 605 007,93	-	621 464,94	295 061,39	-	-58 795 850,17	1 725 684,09
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	567 412 987,99	135 084 585,80	148 243 750,94	133 588 855,68	243 437 433,26	-51 422 193,38	1 176 345 420,29
Zysk brutto ze sprzedaży	9 144 342,81	2 924 664,62	49 365 459,60	-9 100 115,37	14 294 885,39	-7 373 656,79	59 255 580,26
% zysku brutto ze sprzedaży	1,59%	2,12%	24,98%	-7,31%	5,55%	12,54%	4,80%
Koszty sprzedaży				x			4 832 694,93
Koszty zarządu				x			28 112 483,83
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				x			1 430 767,46
Zysk z działalności operacyjnej				x			27 741 168,96
Przychody finansowe, w tym:				x			7 797 233,07
przychody odsetkowe	64 509,62	92,99	283 659,09	-2 546,24	494 867,30	-	840 582,76
instrumenty pochodne	1 237 072,78	-	-	-2 231 362,65	-	-	-994 289,87
Koszty finansowe, w tym:				x			23 752 547,42
koszty odsetkowe	8 257 244,52	1 157 355,41	2 720 748,14	1 397 843,09	93 879,45	-	13 627 070,61
instrumenty pochodne	45 856,37	-	-	-1 890 249,57	-	-	-1 844 393,20
Oczekiwane straty kredytowe				x			318 611,42
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności				x			5 054,81
Zysk przed opodatkowaniem				x			11 472 298,00
Podatek dochodowy				x			2 401 495,10
Zysk netto				x			9 070 802,90

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	465 891 916,27	287 281 180,67	190 134 318,94	93 636 444,34	53 610 509,42	-71 189 547,15	1 019 364 822,49
sprzedaż zewnętrzna	403 450 456,15	287 134 339,01	189 604 329,21	85 565 188,70	53 610 509,42	-	1 019 364 822,49
sprzedaż na rzecz innych segmentów	62 441 460,12	146 841,66	529 989,73	8 071 255,64	-	-71 189 547,15	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	443 347 910,60	281 386 231,05	126 554 935,22	100 105 925,04	51 386 394,62	-73 148 284,56	929 633 111,97
Zysk brutto ze sprzedaży	22 544 005,67	5 894 949,62	63 579 383,72	-6 469 480,70	2 224 114,80	1 958 737,41	89 731 710,52
% zysku brutto ze sprzedaży	4,84%	2,05%	33,44%	-6,91%	4,15%	-2,75%	8,80%
Koszty sprzedaży				x			10 152 153,89
Koszty zarządu				x			29 395 476,64
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				x			-485 444,46
Zysk z działalności operacyjnej				x			49 698 635,53
Przychody finansowe, w tym:				x			11 237 269,95
przychody odsetkowe	-	55,03	2 794,43	-156 413,89	-	-	-153 564,43
instrumenty pochodne	606 963,44	-	-	934 870,63	8 590,92	-	1 550 424,99
Koszty finansowe, w tym:				x			10 971 516,12
koszty odsetkowe	3 992 873,47	1 174 649,79	1 050 294,34	836 280,44	21 749,26	-	7 075 847,30
instrumenty pochodne	-415 906,76	-	-	1 050 305,63	-341 606,26	-	292 792,61
Oczekiwane straty kredytowe				x			3 066 188,28
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności				x			1 059 561,85
Zysk przed opodatkowaniem				x			47 957 762,93
Podatek dochodowy				x			9 584 697,41
Zysk netto				x			38 373 065,52

Stan na dzień 30.06.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	362 363 162,89	239 425 406,06	250 839 479,94	601 158 743,33	177 990 586,69	193 381 799,68	1 825 159 178,59
Razem aktywa	362 363 162,89	239 425 406,06	250 839 479,94	601 158 743,33	177 990 586,69	193 381 799,68	1 825 159 178,59
Kapitał własny	-	-	-	-	-	374 874 826,60	374 874 826,60
Zobowiązania	500 041 087,82	168 501 795,01	222 784 504,51	262 991 714,19	156 459 638,60	139 505 611,86	1 450 284 351,99
Razem pasywa	500 041 087,82	168 501 795,01	222 784 504,51	262 991 714,19	156 459 638,60	514 380 438,46	1 825 159 178,59
Amortyzacja	3 140 803,62	6 035 270,18	582 555,69	1 418 304,73	2 653 407,10	-	13 830 341,32

Stan na dzień 31.12.2022 r.

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

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

Informacje o obszarach geograficznych:

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	01.01.- 30.06.2023	01.01.-30.06.2022	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
KRAJ	1 130 108 988,86	929 797 727,27	121 037 979,32	113 506 695,02
EKSPORT, w tym:	105 492 011,69	89 567 095,22	55 306 599,33	62 701 178,09
Skandynawia, w tym:	21 903 966,77	58 490 472,76	11 996 407,39	39 689 362,17
- Norwegia	3 331 360,32	53 381 851,67	2 822 154,08	22 997 050,16
- Szwecja	11 604 040,89	1 147 043,97	5 647 224,32	5 748 988,75
- Inne	6 968 565,56	3 961 577,12	3 527 028,99	10 943 323,26
Niemcy	81 536 673,44	30 833 928,69	41 756 945,67	22 678 451,22
Inne rynki	2 051 371,48	242 693,77	1 553 246,26	333 364,70
Razem	1 235 601 000,55	1 019 364 822,49	176 344 578,65	176 207 873,11

* aktywa trwałe – tj. środki trwałe i wartości niematerialne

Grupa w I półroczu 2023 r. uzyskała od jednego klienta zewnętrznego przychody w wysokości przekraczającej 10% łącznych przychodów, natomiast w I półroczu 2022 r. takie przychody nie wystąpiły.

4.20. Przychody z umów z klientami

Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług (struktura rzeczowa – rodzaje działalności)

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	1 122 112 368,42	927 531 256,92
Sprzedaż usług budowlanych	923 770 599,61	738 487 189,61
Sprzedaż deweloperska	195 689 409,30	185 047 881,37
Sprzedaż usług pozostałych	2 652 359,51	3 996 185,94
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	105 492 011,69	83 457 247,88
Sprzedaż usług budowlanych	105 492 011,69	83 450 446,88
Sprzedaż usług pozostałych	-	6 801,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 227 604 380,11	1 010 988 504,80

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa – rodzaje działalności)

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Sprzedaż towarów - kraj	-	850 000,00
Działalność deweloperska	-	850 000,00
Sprzedaż materiałów - kraj	7 996 620,44	7 526 317,69
Działalność budowlana	7 996 620,44	7 526 317,69
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 996 620,44	8 376 317,69

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Klient publiczny	299 376 843,85	345 538 952,53
Klient prywatny	936 224 156,70	673 825 869,96
Przychody umów z klientami	1 235 601 000,55	1 019 364 822,49

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Ryczałt	1 167 216 405,15	981 603 869,96
Kosztorys	68 384 595,40	37 760 952,53
Przychody umów z klientami	1 235 601 000,55	1 019 364 822,49

4.21. Zysk (strata) na jedną akcję

	Stan na dzień 30.06.2023	Stan na dzień 30.06.2022
Liczba akcji zwykłych	32 170 634,00	32 170 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 170 634,00	31 882 962,77
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 170 634,00	32 170 634,00
Zysk (strata) netto	9 070 802,90	38 373 065,52
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	-3 705 157,98	24 614 920,31
Zysk (strata) na 1 akcję	-0,12	0,77

Przedstawione powyżej ilości akcji nie obejmują akcji własnych.

Informacja dotycząca przyznanych praw do nabycia akcji UNIBEP SA w ramach Programu Motywacyjnego zaprezentowana została w punkcie 4.25. niniejszego sprawozdania.

4.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W okresie od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. nie nastąpiło połączenie z żadną zewnętrzną jednostką gospodarczą i utrata kontroli.

Połączenia jednostek w ramach Grupy Unibep zostały opisane w pkt. 1.2. niniejszego sprawozdania.

4.23. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 30.06.2023 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	233,92	27 358,31
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	233,92	27 358,31

Stan na dzień 31.12.2022 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	273,89	32 032,92
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	273,89	32 032,92

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 209,34
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	1 209,34

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi nie wystąpiły.

W okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2023 r. członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 2,0 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 1 676,4 tys. zł.

W okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2022 r. członkowie Zarządu Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 4,0 tys. zł, ponadto dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd na łączną kwotę 37,1 tys. zł.

4.24. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	premia za rok 2022 wyłacona w 2023 r.	Razem
Dariusz Jacek Blocher	141 504,80	-	141 504,80
Leszek Marek Gołąbicki	403 800,00	-	403 800,00
Sławomir Kiszycki	363 900,00	-	363 900,00
Krzysztof Mikołajczyk	330 835,90	-	330 835,90
Adam Poliński	258 000,00	-	258 000,00
Przemysław Wojciech Janiszewski*	258 929,52	302 914,29	561 843,81
Razem	1 756 970,22	302 914,29	2 059 884,51

* w 2023 r. zostały wypłacone premie za rok 2022 w kwocie 302 914,29 zł niezwiązane z funkcją Członka Zarządu

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	premia za rok 2021 wyłacona w 2022 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	399 295,25	706 990,05	1 106 285,30
Sławomir Kiszycki	359 827,58	706 990,05	1 066 817,63
Krzysztof Mikołajczyk	370 589,64	706 990,05	1 077 579,69
Adam Poliński	255 414,26	471 326,70	726 740,96
Razem	1 385 126,73	2 592 296,85	3 977 423,58

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	228 000,00	-	228 000,00
Beata Maria Skowrońska	72 000,00	-	72 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	72 000,00	30 000,00	102 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	30 000,00	-	30 000,00
Michał Kołosowski	42 000,00	-	42 000,00
Paweł Markowski	30 000,00	-	30 000,00
Jakub Marek Karnowski	20 000,00	-	20 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	4 354,84	-	4 354,84
Razem:	498 354,84	30 000,00	528 354,84

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Inne tytuły	Razem
Jan Mikołuszko	228 000,00	-	-	228 000,00
Beata Maria Skowrońska	72 000,00	-	41 722,86	113 722,86
Wojciech Jacek Stajkowski	30 000,00	29 483,93	-	59 483,93
Jarosław Mariusz Bełdowski	30 000,00	-	-	30 000,00
Michał Kołosowski	42 000,00	-	-	42 000,00
Paweł Markowski	30 000,00	-	-	30 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	30 000,00	-	-	30 000,00
Razem:	462 000,00	29 483,93	41 722,86	533 206,79

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2023 r., wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 255,4 tys. zł, a w okresie porównywalnym: wynagrodzenie – 816,4 tys. zł.

4.25. Program Motywacyjny

Informacje na temat Programu Motywacyjnego zawarte zostały w punkcie 6.10. Skonsolidowanego Sprawozdania finansowego za 2022 rok. W stosunku do tych informacji do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nastąpiły następujące zmiany.

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

W związku z dokonaniem następujących czynności: a) złożeniem przez Spółkę ofert sprzedaży akcji Spółki, zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; b) przyjęciem przez Beneficjentów ofert sprzedaży akcji Spółki; c) dokonaniem przez każdego z Beneficjentów wpłat na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, w dniu 27 lipca 2023 roku nastąpiło zapisanie akcji Spółki na rachunkach bankowych Beneficjentów, tj. 210.000 akcji zostało zapisanych na rachunku Pana Zbigniewa Gościckiego, 130.000 akcji zostało zapisanych na rachunku Pani Ewy Przeździeckiej, 130.000 akcji zostało zapisanych na rachunku Pana Mirosława Szczepańskiego, 130.000 akcji zostało zapisanych na rachunku Pana Mariusza Przystupy. W konsekwencji z tym samym dniem doszło do przeniesienia akcji oraz ogółu praw korporacyjnych związanych z akcjami Spółki na poszczególnych członków zarządu spółki zależnej - Unidevelopment SA i tym samym doszło do zrealizowania Programu Motywacyjnego na rok 2022. Ponadto, w dniu 21 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA podjęło decyzję o przedłużeniu okresu realizacji Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów i ustaliło, że akcje mogą być nabywane przez uczestników Programu nie później niż do dnia przypadającego cztery miesiące po dniu zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026.

4.26. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. Spółka Dominująca nie dokonywała emisji, wykupu oraz spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

W dniu 5 kwietnia 2023 r. spółka Unidevelopment SA wyemitowała 23 500 obligacji serii A o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 zł, tj. o łącznej kwocie 23,5 mln zł.

W dniu 30 maja 2023 spółka Unidevelopment SA wyemitowała 11 400 obligacji serii B o wartości nominalnej i cenie emisyjnej obligacji wynoszącej 1 000,00 zł, tj. o łącznej kwocie 11,4 mln zł.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje seria A	23 500 000,00	23 454 221,17	WIBOR 3M + marża 5,25%	05.04.2023	05.04.2026
Obligacje seria B	11 400 000,00	11 483 190,69	WIBOR 3M + marża 5,25%	30.05.2023	05.04.2026
Razem		34 937 411,86			

4.27. Wyłacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Zgodnie z Uchwałą nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 21 czerwca 2023 roku z zysku netto za 2022 r. na dywidendę przeznaczono kwotę 7 077 539,48 złotych, czyli 0,22 zł na 1 akcję. Wyznaczono dzień dywidendy na 24 lipca 2023 roku i ustalono dzień wypłaty dywidendy na 21 sierpnia 2023 roku. Dywidendę w ustalonym terminie wypłacono.

4.28. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

4.28.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
AKTYWA WARUNKOWE	4 800,00	4 800,00
Od pozostałych jednostek	4 800,00	4 800,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	4 800,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	149 307 088,79	146 512 157,29
Na rzecz jednostek powiązanych	17 829 565,12	19 225 952,00
Udzielone poręczenia	17 829 565,12	19 225 952,00
Na rzecz pozostałych jednostek	131 477 523,67	127 286 205,29
Sprawy sporne	131 477 523,67	125 286 205,29
Udzielone poręczenia	-	2 000 000,00

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za 2022 rok i I kwartał 2023 nastąpiły następujące zmiany:

Roszczenia przeciwko Unibep SA

- Sprawa z 2018 r. z powództwa **PRO PARTE Daniela Modelskiego** powód dochodzi zapłaty wierzytelności z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej w wysokości 55 tys. zł nabytej na mocy przelewu wierzytelności pomiędzy nim a syndykiem masy upadłości reprezentującym Spółkę AL- BUD Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej. Sprawa dotyczy kontraktu Centrum Biznesowe Okęcie. 6 października 2022 r. zapadł wyrok w sprawie oddalający powództwo. Powód złożył apelację od wyroku oczekujemy na jej doręczenie.
- 10 czerwca 2022 r. otrzymaliśmy pozew, w którym zostaliśmy pozwani solidarnie z **MAKSBU D Sp. z o. o.** oraz **TRAKT Sp. z o. o.** o zapłatę odszkodowania i zadośćuczynienia w kwocie 89 tys. zł za doznany wypadek **poszkodowanego** na odcinku budowy drogi w ramach inwestycji Budowa drogi wojewódzkiej Nr 690 na odcinku Ciechanowiec - Ostrożany. Biegły z zakresu ruchu drogowego wydał opinię korzystną dla pozwanych. Złożyliśmy do sądu pismo popierające opinię. Sprawa odroczone bez terminu.

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

- 30 grudnia 2021 r. **Polaqua Sp. z o. o.** złożyła w sądzie pozew przeciwko Budrex Sp. z o. o. obejmujący roszczenie o zapłatę kar umownych w kwocie 3 487 tys. zł za nieterminowe wykonanie robót na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej. Sąd zobowiązał Powoda do złożenia kolejnego pisma, na które oczekujemy.

Oprócz opisanych spraw przeciwko Spółce toczą się postępowania sądowe na łączną kwotę 1 126 tys. zł.

Sprawy z powództwa Unibep SA

- W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o.o. przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich (PZDW)** o zapłatę kwoty ok. 44 622 tys. zł z tytułu kara umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki z tytułu odszkodowania za dodatkowe koszt realizacji inwestycji. W toku postępowania sądowego zostali przesłuchani świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. W maju 2021 r. Sąd wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu opinii Instytutu Naukowo-Badawczego oraz wyznaczył termin jednego roku na sporządzenie opinii. Sąd wystąpił do kilku instytutów zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii. Żaden instytut nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 r. Sąd wydał wyrok częściowy zasądający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. z rygiorem natychmiastowej wykonalności. 11 kwietnia 2022 r. Unibep SA złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. Obecnie trwa postępowanie mediacyjne.
- W sprawie z 21 listopada 2021 r. przeciwko spółce **SGB Posadzki Przemysłowe Sp. z o.o.** z tytułu zwrotu przez pozwanego kosztów z tytułu zastępczego usunięcia wad w kwocie 897 tys. zł na budowie budynku produkcyjnego ROSTI Bianor. Biegły wydał opinię uzupełniającą w sprawie. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- W dniu 25 października 2022 r. Unibep SA wniósł pozew przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej "Na Skraju"** o zwrot niezwróconych części kaucji gwarancyjnych w kwocie 1 573 tys. zł zatrzymanych w związku z realizacją umów o generalne wykonawstwo inwestycji "Cynamonowy Dom". Sąd skierował sprawę do mediacji. Trwają spotkania mediacyjne.
- W dniu 23 czerwca 2020 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko podwykonawcy **Piotra Górki DAVI Budownictwo** z tytułu nierozliczonych zaliczek w kwocie 151 tys. zł na budowie Galeria Stela w Cieszynie. W sprawie pozwany złożył apelację, na którą złożyliśmy odpowiedź. Sąd II instancji oddalił apelację w całości. Pozwany zapłacił Unibep SA 190 tys. zł. Sprawa zakończona.
- Unibep SA 12 lipca 2018 r. złożył pozew przeciwko **Gminie Łapy** o zapłatę kwoty 2 134 tys. zł w związku z realizacją inwestycji uzbrojenie terenów inwestycyjnych w Łapach. 29 czerwca 2023 r. odbyła się rozprawa apelacyjna. 7 lipca 2023 r. zapadł wyrok uwzględniający powództwo Unibep SA i oddalający roszczenia Gminy Łapy. Wyrok jest prawomocny. 28 lipca 2023 r. wpłynęła należność w kwocie 3 356,26 tys. zł wraz z kosztami instancji odwoławczej 22,5 tys. zł. Sprawa zakończona.
- W lipcu 2020 r. spółka Unibep SA złożyła pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna na kwotę 1 318 tys. zł za wykonane roboty dodatkowe z branży elektrycznej. Biegły wydał opinie w sprawie, czekamy na doręczenie opinii przez sąd.

- Pozwem z dnia 23 marca 2022 r. przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** Unibep SA dochodzi zapłaty 92 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z wymianą gruntów na inwestycji DW 682 Łapy Markowszczyzna. 31 lipca 2023 r. został złożony wniosek o podjęcie postępowania ze względu na kończący się termin 6-miesięcy i możliwość umorzenia sprawy przez sąd. Oczekujemy na kolejne działania ze strony sądu.
- 22 grudnia 2021 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę wynagrodzenia 5 731 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. Rozprawa z 9 sierpnia 2023 r. zniesiona z uwagi na toczące się rozmowy mediacyjne.
- 27 kwietnia 2020 r. Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o. o. złożyło wspólny pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę łącznej kwoty 4 453 tys. zł, z czego żądanie Unibep SA wynosi 1 391 tys. zł, tytułem zapłaty za roboty dodatkowe na kontrakcie dotyczącym budowy drogi wojewódzkiej 645 na odcinku Nowogród – Łomża. Biegły podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- W lipcu 2022 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko **Miastu Ostrołęka** w związku ze zwiększonymi kosztami robót na inwestycji Przebudowa ul. Goworowskiej w Ostrołęce. Pozew opiewa na kwotę 499 tys. zł. Na rozprawie 29 czerwca 2023 r. Sąd przesłuchał część świadków. Kolejnej termin rozprawy sąd wyznaczył na dzień 28 września 2023 r.
- Spółka Unibep SA złożyła 14 września 2022 r. pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg w Ostrołęce** na kwotę 1 341 tys. zł dotyczący waloryzacji wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji drogi powiatowej Nr 2544W Baranowo – Wyszel – Chojniki. Sąd skierował sprawę do mediacji. Oczekujemy na wyznaczenie terminu spotkania mediacyjnego.
- Unibep SA 29 grudnia 2022 r. złożył pozew o zapłatę 400 tys. zł przeciwko **PHN SPV 2 Sp. z o. o.** Inwestora nie zwrócił zatrzymanej kaucji gwarancyjnej w związku z budową Domaniewska Office Hub. Sąd doręczył nakaz zapłaty pozwanemu, który złożył sprzeciw od nakazu. W dniu 10 sierpnia 2023 r. została zawarta ugoda sądowa zgodnie, z którą pozwany zapłacił całość roszczenia. Sąd umorzył postępowanie. Sprawa zakończona.
- W dniu 6 lutego 2023 r. został złożony pozew przeciwko **Prymat Sp. z o.o.** z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju o zapłatę kwoty 2 070 tys. zł w związku z nieopłaceniem przez Inwestora należności z tytułu wynagrodzenia za roboty budowlane. Roszczenie dotyczy kontraktu Prymat Jastrzębie. Pozwany złożył odpowiedź na pozew. 13 czerwca 2023 r. pozwany złożył do sądu pisma z wnioskami dowodowymi, które są analizowane. Sąd wyznaczył dwa terminy rozpraw na dzień 13 września 2023 r. i 27 września 2023 r..
- Spółka Unibep SA 21 kwietnia 2023 r. złożyła pozew o zapłatę 2 154 tys. NOK przeciwko inwestorowi **Selvaag**. Roszczenie dotyczy niezapłaconej części ostatniej płatności oraz wynagrodzenia za roboty dodatkowe na kontrakcie Bispelua. Inwestor przedstawił swoje roszczenia w kwocie 600 tys. NOK twierdząc, że roszczenia powinny zostać wzajemnie potrącone. 21 sierpnia 2023 r. strony zawarły ugode pozasądową na mocy, której pozwany zapłaci Unibep SA 1 540 tys. NOK.

Sprawy z powództwa Unibep SA oraz dawniej Budrex Sp. z o. o.

- 20 sierpnia 2019 r. Unibep SA oraz Budrex Sp. z o. o. złożyły pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł z tytułu wykonania robót dodatkowych na inwestycji Łapy Markowszczyzna w związku ze zmianą technologii prowadzonych prac w kwocie 1 051 tys. zł poniesionych przez Budrex Sp. z o.o. oraz zwiększonych

kosztów transportu kruszyw – 3 658 tys. zł poniesionych przez Unibep SA oraz 36 tys. zł poniesionych przez Budrex Sp. z o.o. 18 lipca 2023 r. odbyła się rozprawa apelacyjna. Sąd ostatecznie zamknął rozprawę i 27 lipca 2023 r. wydał wyrok w sprawie. Sąd zmienił wyrok I instancji doliczając do kwoty należnej podatek VAT. Ostatecznie zasądzono kwotę 255 tys. zł na rzecz Unibep SA w pozostałym zakresie apelacja została oddalona. Oczekujemy na uzasadnienie wyroku sądu apelacyjnego.

- W pozwie z dnia 30 września 2022 r. spółka Budrex Sp. z o. o. dochodzi od **Trakcji PRKiL SA** zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót pozwanego w ramach kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. 24 lipca 2023 r. odbyła się rozprawa na której przesłuchano świadków. Kolejny termin rozprawy wyznaczono na dzień 13 listopada 2023 r.
- 30 grudnia 2022 r. spółka Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew przeciwko **PKP Polskie Linie Kolejowe SA** o zapłatę 2 210 tys. zł. Pozew dotyczy zwiększonych kosztów ogólnych w związku z przedłużeniem realizacji inwestycji Łochów - Topór z przyczyn niezależnych od Unibep SA. Pozwany złożył odpowiedź na pozew, w której wnosi o oddalenie powództwa. Strony uzgodniły skierowanie sprawy do mediacji.

Sprawy z powództwa Unihouse SA

- W pozwie z czerwca 2020 r. Unihouse SA domaga się zapłaty wynagrodzenia w kwocie 246 tys. zł od Inwestora **Eco Campus Sopot Sp. z o. o.** w związku z realizacją budowy Akademików w Sopocie. Unihouse SA stoi na stanowisku, że inwestor wprowadził zbyt wiele odstępstw od pierwotnej koncepcji i domaga się zapłaty wynagrodzenia przed wprowadzeniem kolejnych poprawek. Otrzymaliśmy opinię uzupełniającą instytutu. Oczekujemy na kolejne działania ze strony sądu.
- 21 kwietnia 2023 r. spółka Unihouse SA złożyła pozew przeciwko Inwestorowi MM9 Utbygging AS. Roszczenie dotyczy braku zapłaty za roboty kontraktowe i dodatkowe w kwocie 1 120 tys. NOK w związku z realizacją kontraktu Marie Michelets. 11 sierpnia 2023 r. strony zawarły ugodę, na podstawie której Inwestor zapłaci kwotę podstawową. Ugoda została wykonana. Sprawa zakończona.
- 4 czerwca 2023 r. spółka Unihouse SA skierowała pozew do sądu przeciwko inwestorów **Bekkefaret Bolig AS** Roszczenie dotyczy braku zapłaty 21 009 tys. NOK za roboty kontraktowe i dodatkowe w związku z realizacją inwestycji Klovertunet. Inwestor przedstawił własne roszczenie na 16 250 tys. NOK z tytułu wad. Sprawa jest powiązana ze sprawą przeciwko Fidelis Insurance. Oczekujemy na działania ze strony sądu.
- 4 czerwca 2023 r. spółka Unihouse SA skierowała pozew do sądu przeciwko **Fredensborg (Bekkefaret Bolig AS)** Roszczenie dotyczy braku zapłaty 7 296 tys. NOK w związku z realizacją inwestycji Vestbyen. Oczekujemy na działania sądu.

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

- W dniu 16 grudnia 2021 r. Spółka otrzymała pozew od nabywcy lokalu o zapłatę kwoty 100 tys. zł tytułem zwrotu kosztów usunięcia wady na inwestycji Osiedle Idea Ogrody Radom. Biegły sporządził opinię sądową w sprawie, a Spółka wniosła uwagi do przedstawionej opinii biegłego. Oczekujemy na kolejne działania sądu.

4.28.2. Gwarancje

Zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy UNIBEP na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek. Gwarancje udzielane zleceniodawcom Grupy UNIBEP stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
UDZIELONE GWARANCJE	882 726 042,69	875 712 358,30
Na rzecz jednostek powiązanych	37 663 075,87	47 179 340,87
Na rzecz pozostałych jednostek	845 062 966,82	828 533 017,43
OTRZYMANE GWARANCJE	99 887 432,96	158 566 651,31
Od pozostałych jednostek	99 887 432,96	158 566 651,31

W okresie od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. udzielono gwarancji na kwotę 731 884 163,93 zł, a otrzymano gwarancje w wysokości 33 132 812,55 zł.

4.29. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30.06.2023 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	29 081 278,76	-	-	-117 579 453,44	-	-88 498 174,68
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	357 726 689,56	-	-	-	-	357 726 689,56
Pożyczki udzielone	91 792 504,52	-	-	-	-	91 792 504,52
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	3 823 480,75	616 040,37	-	428 755,71	4 868 276,83
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	120 617 163,24	-	-	-	-	120 617 163,24
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-298 562 600,13	-	-298 562 600,13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-348 736 201,73	-	-348 736 201,73
	599 217 636,08	3 823 480,75	616 040,37	-764 878 255,30	428 755,71	-160 792 342,39

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2022 r.

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

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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.

Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	5 268 936,45	-	5 268 936,45
Razem	-	5 268 936,45	-	5 268 936,45

Za okres od 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 382 787,29	-	1 382 787,29
Razem	-	1 382 787,29	-	1 382 787,29

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	400 659,62	-	400 659,62
Razem	-	400 659,62	-	400 659,62

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	2 213 169,32	-	2 213 169,32
Razem	-	2 213 169,32	-	2 213 169,32

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	5 268 936,45	1 382 787,29
Razem	5 268 936,45	1 382 787,29

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	400 659,62	2 213 169,32
Razem	400 659,62	2 213 169,32

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
poniżej 1 roku	1 850 099,45	1 382 787,29
od 1 do 3 lat	3 418 837,00	-
Razem	5 268 936,45	1 382 787,29

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
poniżej 1 roku	365 869,74	2 213 169,32
od 1 do 3 lat	34 789,88	-
Razem	400 659,62	2 213 169,32

4.30. Wpływ sytuacji wojennej oraz epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Grupy UNIBEP

Aktualna pozostaje sytuacja opisana we wcześniejszych raportach okresowych oraz raporcie rocznym 2022.

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

Spółka nie prowadzi aktualnie prac budowlanych na terenie Ukrainy. Monitoruje rozwój konfliktu. Docelowo zamierza aktywnie uczestniczyć w odbudowie Ukrainy.

W ostatnim okresie wpływ epidemii koronawirusa na działalność Grupy był bardzo ograniczony.

Poziom zagrożenia dla działalności, jaki wynikał z zaistniałej sytuacji i jaki opisywany był w poprzednich raportach okresowych aktualnie nie stanowi znaczenia.

4.31. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 31 lipca 2023 r. spółka zależna Unidevelopment SA z siedzibą w Warszawie, dokonała emisji obligacji serii C, w ramach której wyemitowano 20 tys. sztuk obligacji po cenie emisyjnej 1 tys. zł, tj. w łącznej kwocie 20,0 mln zł. Stopa redukcji była na poziomie 33,8%. Całość środków z emisji obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostanie przeznaczona na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Unidevelopment. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 31.07.2026 r.

Pozostałe istotne zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w pkt 2.3. Sprawozdania Zarządu UNIBEP SA z działalności GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP za I półrocze 2023 r.

4.32. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie

	01.01.-30.06.2023	01.01.-31.12.2022
Pracownicy umysłowi	1 128	1 023
Pracownicy fizyczni	540	526
Razem	1 668	1 549

5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Grupa sporządziła sprawozdanie finansowe za 2022 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 21 czerwca 2023 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 07.09.2023 r.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 07.09.2023 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Dariusz Jacek Blocher

Wiceprezes Zarządu

Leszek Marek Gołębicki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

Adam Poliński

Członek Zarządu

Przemysław Wojciech Janiszewski

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska



UNIBEP SA, UL. 3 MAJA 19, 17-100 BIELSK PODLASKI

TEL.: (48 85) 731 80 00, FAX: (48 85) 730 68 68

E-MAIL: BIURO@UNIBEP.PL, WWW.UNIBEP.PL