

I H 2023



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2023

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 7 WRZEŚNIA 2023 ROKU

UNIBEP SA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Spis treści

Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	1
Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	2
Jednostkowy Rachunek Zysków i Strat	3
Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	4
Jednostkowe Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	5
Informacje ogólne	6
I. Dane jednostki	6
II. Czas trwania jednostki	6
III. Okresy prezentowane.....	6
IV. Skład organów jednostki według stanu na dzień 30.06.2023 r.....	6
V. Biegli rewidenci	6
VI. Znaczący akcjonariusze	7
VII. Oświadczenie Zarządu	7
Objaśnienia do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	8
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	8
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości	8
1.1.1. Standardy i interpretacje	8
1.1.2 Podstawa sporządzenia skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	10
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	10
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności.....	10
1.1.5. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	10
1.2. Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR	11
1.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	12
1.4. Spółki powiązane	13
2. Noty objaśniające	14
2.1. Środki trwałe.....	14
2.2. Wartości niematerialne	17
2.3. Inwestycje w jednostki zależne.....	19
2.4. Zapasy.....	19
2.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19
2.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	20
2.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	21
2.8. Aktywa i zobowiązania kontraktowe.....	22
2.9. Pożyczki udzielone	22
2.10. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	23
2.11. Leasing	23
2.12. Pochodne instrumenty finansowe	23
2.13. Kaucje z tytułu umów z klientami.....	24
2.14. Rezerwy.....	25
2.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26
2.16. Odroczone podatki dochodowe	26
2.17. Kapitały.....	29

2.18. Emisja, wykup oraz spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	30
2.19. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda	30
2.20. Informacja dotycząca segmentów operacyjnych.....	31
2.21. Przychody z umów z klientami.....	33
2.22. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	34
2.22.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	34
2.22.2. Gwarancje	37
2.23. Instrumenty finansowe	38
2.24. Zysk (strata) na jedną akcję	40
2.25. Połączenia jednostek gospodarczych, zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych.	40
2.26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	47
2.27. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane	54
3. Program motywacyjny.....	55
4. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	56
5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego	56

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*	stan na dzień 01.01.2022 przekształcone*
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe razem	2.1	81 709 283,49	80 077 803,50	69 065 037,41
Wartości niematerialne	2.2	9 638 573,64	9 930 970,92	9 829 018,23
Nieruchomości inwestycyjne		2 368 929,22	2 368 929,22	1 973 808,32
Inwestycje w jednostki zależne	2.3	152 840 821,53	142 864 821,53	141 672 667,69
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności		7 986,00	7 986,00	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.5	6 357 495,81	6 462 759,06	5 975 913,85
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	12 320 031,28	17 387 281,81	26 533 459,43
Pożyczki udzielone	2.9	54 480 488,11	97 061 491,49	70 554 939,27
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.12	3 418 837,00	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.16	37 231 199,00	32 696 923,00	29 840 876,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		360 373 645,08	388 858 966,53	355 453 706,20
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	2.4	59 452 805,59	70 112 560,76	25 466 190,23
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.5	372 193 225,55	352 184 808,37	183 868 835,09
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	20 814 305,10	25 744 909,61	24 662 034,59
Aktywa kontraktowe	2.8	322 363 846,50	238 918 251,83	105 209 645,25
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		284 828,55	320 714,37	13 124 462,17
Pożyczki udzielone	2.9	50 351 804,19	120 000,00	40 281 206,16
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.12	-	426 965,05	7 417,97
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.7	49 655 324,71	75 981 074,31	109 108 975,13
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		875 116 140,19	763 809 284,30	501 728 766,59
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		875 116 140,19	763 809 284,30	501 728 766,59
AKTYWA RAZEM		1 235 489 785,27	1 152 668 250,83	857 182 472,79

*nota 2.25

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*	stan na dzień 01.01.2022 przekształcone*
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	2.17	3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	2.17	63 893 761,02	63 893 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	2.17	39 012 561,40	37 554 030,90	35 131 221,56
Zyski (straty) zatrzymane	2.17	97 970 168,94	107 133 843,73	103 015 957,23
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		204 383 554,76	212 088 699,05	203 808 003,21
Kapitał własny ogółem		204 383 554,76	212 088 699,05	203 808 003,21
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	2.15	392 182,31	414 633,37	459 658,69
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	2.10	53 829 621,76	105 410 129,11	96 297 104,61
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.11	34 010 383,09	33 695 512,81	28 664 842,52
Rezerwy długoterminowe	2.14	45 377 009,84	40 175 434,75	38 534 360,41
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	46 242 821,58	43 367 939,82	48 774 378,81
Zobowiązania długoterminowe razem		179 852 018,58	223 063 649,86	212 730 345,04
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.15	412 312 478,12	356 796 910,46	204 493 070,75
Zobowiązania kontraktowe	2.8	124 880 821,14	84 724 945,71	18 968 990,78
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	61 978 380,90	59 660 692,20	42 561 934,89
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	2.10	65 066 030,20	21 118 118,96	23 975 121,75
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.11	13 921 842,04	11 556 646,89	8 812 704,15
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 828 472,31	3 544 387,31	4 029,75
Zobowiązanie z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe		-	-	2 037 251,52
Rezerwy krótkoterminowe	2.14	168 266 187,22	180 114 200,39	139 791 020,95
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		851 254 211,93	717 515 901,92	440 644 124,54
Zobowiązania krótkoterminowe razem		851 254 211,93	717 515 901,92	440 644 124,54
Zobowiązania ogółem		1 031 106 230,51	940 579 551,78	653 374 469,58
PASYWA RAZEM		1 235 489 785,27	1 152 668 250,83	857 182 472,79

*nota 2.25

SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcone*
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	2.21	1 001 188 278,38	803 683 481,61
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2.20	975 901 450,34	776 538 766,46
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		25 286 828,04	27 144 715,15
Koszty zarządu		20 529 231,68	21 386 661,82
Pozostałe przychody operacyjne		3 810 459,13	1 860 921,91
Pozostałe koszty operacyjne		1 490 384,11	941 056,88
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		7 077 671,38	6 677 918,36
Przychody finansowe		8 327 479,85	9 089 463,82
Koszty finansowe		16 934 452,64	7 424 968,14
Oczekiwane straty kredytowe		-32 380,50	2 921 285,88
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-1 496 920,91	5 421 128,16
Podatek dochodowy	2.16	589 214,40	1 967 291,85
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-2 086 135,31	3 453 836,31
Zysk (strata) netto		-2 086 135,31	3 453 836,31

*nota 2.25

Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-2 086 135,31	3 453 836,31
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	-0,06	0,11
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	-0,06	0,11

*nota 2.25

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcone*
Zysk (strata) netto	-2 086 135,31	3 453 836,31
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	1 800 655,50	-2 789 835,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	1 800 655,50	-2 789 835,00
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	1 800 655,50	-2 789 835,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	342 125,00	-530 069,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	1 458 530,50	-2 259 766,00
Całkowite dochody ogółem	-627 604,81	1 194 070,31
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	-627 604,81	1 194 070,31

*nota 2.25

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Stan na dzień 30.06.2023 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	37 554 030,90	63 893 761,02	107 133 843,73	212 088 699,05
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-7 077 539,48	-7 077 539,48
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-2 086 135,31	-2 086 135,31
Inne skumulowane całkowite dochody	-	1 458 530,50	-	-	1 458 530,50
Całkowite dochody	-	1 458 530,50	-	-2 086 135,31	-627 604,81
Zmiany w kapitale własnym	-	1 458 530,50	-	-9 163 674,79	-7 705 144,29
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	39 012 561,40	63 893 761,02	97 970 168,94	204 383 554,76

Stan na dzień 30.06.2022 r. przekształcone*

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu przekształcony	3 507 063,40	35 131 221,56	62 153 761,02	103 015 957,23	203 808 003,21
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-16 085 317,00	-16 085 317,00
Program motywacyjny	-	1 552 615,38	1 740 000,00	-	3 292 615,38
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	3 453 836,31	3 453 836,31
Inne całkowite dochody	-	-2 259 766,00	-	-	-2 259 766,00
Całkowite dochody	-	-2 259 766,00	-	3 453 836,31	1 194 070,31
Zmiany w kapitale własnym	-	-707 150,62	1 740 000,00	-12 631 480,69	-11 598 631,31
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	34 424 070,94	63 893 761,02	90 384 476,54	192 209 371,90

*nota 2.25

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcone*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	-1 496 920,91	5 421 128,16
II. Korekty razem:	8 040 428,82	-157 408 444,79
1. Amortyzacja:	10 258 492,53	8 766 655,02
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	11 181,11	22 891,01
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 388 501,36	2 451 132,56
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 212 776,69	-1 601 047,49
5. Zmiana stanu rezerw	-6 646 438,08	22 162 666,56
6. Zmiana stanu zapasów	10 659 755,17	-69 679 935,14
7. Zmiana stanu należności	-103 322 495,48	-307 779 958,16
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	93 814 908,66	188 168 947,69
9. Inne korekty	89 300,24	80 203,16
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	6 543 507,91	-151 987 316,63
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 179 642,00	-5 470 950,03
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 363 865,91	-157 458 266,66
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-1 691 432,35	-2 393 666,25
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 205 942,01	1 317 256,59
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	-	180 000,00
Odsetki otrzymane	4 883 512,07	3 838 115,92
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	120 000,00	60 000 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-7 264 418,91	-30 000 000,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	652 079,40	-794 967,40
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 094 317,78	32 146 738,86
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-	90 913 996,45
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-7 968 014,10	-19 850 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-8 025 143,74	-5 117 243,16
Zapłacone odsetki	-10 605 922,91	-5 990 782,15
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-26 599 080,75	59 955 971,14
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-26 329 532,62	-65 355 556,66
Różnice kursowe	3 783,02	-13 609,70
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-26 325 749,60	-65 369 166,36
Środki pieniężne na początek okresu	75 981 074,31	109 108 975,13
Środki pieniężne na koniec okresu	49 655 324,71	43 739 808,77
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	97 108,65	12 242 404,15

*nota 2.25

Informacje ogólne

I. Dane jednostki

Nazwa:	UNIBEP SA
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Bielsk Podlaski
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer statystyczny REGON:	000058100

II. Czas trwania jednostki

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawia 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 (w zakresie rachunku zysku i strat, dochodów całkowitych oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych), a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2022 roku.

Dane porównawcze zostały przekształcone w związku z połączeniem ze spółką zależną.

IV. Skład organów jednostki według stanu na dzień 30.06.2023 r.

ZARZĄD

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

RADA NADZORCZA

- 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)

V. Biegli rewidenci

Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna (dawniej Grant Thornton Polska spółka z o.o. spółka komandytowa) z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E

VI. Znaczący akcjonariusze

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 Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA(5)	3 753 805	375 380,50	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 zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 r., o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020.
 (4) 600.000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022).
 (5) 30 grudnia 2022 r. nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska 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)

VII. 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 oświadcza, wedle swojej najlepszej wiedzy na dzień składania oświadczenia, że niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki 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 jednostkowego 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 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 Nadzorczą dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2023 roku oraz dane porównawcze i 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 (Dz. U. z 2018 roku, poz. 757).

Przy sporządzaniu skróconego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu 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 sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

1.1.1. Standardy i interpretacje

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

- **Zmiany 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 odroczonej 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 Spółki, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy. Spółka zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

1.1.2 Podstawa sporządzenia skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

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

Skrócone jednostkowe 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.

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

1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

Informacja na temat możliwego wpływu sytuacji wojennej na terenie Ukrainy oraz epidemii koronawirusa COVID 19, na działalność Unibep SA została ujęta w półrocznym skróconym Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za I półrocze 2023 r. - pkt. 4.30.

1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności zostały omówione w Sprawozdaniu Zarządu Unibep SA z działalności GRUPY UNIBEP za I półrocze 2023.

1.1.5. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu poprzedzającym transakcję. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

1.2. Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EUR (stan na ostatni dzień okresu)

	Stan na dzień 30.06.2023		stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*		stan na dzień 01.01.2022 przekształcone*	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	360 373 645,08	80 977 382,44	388 858 966,53	82 914 127,50	355 453 706,20	77 282 625,17
Aktywa obrotowe	875 116 140,19	196 642 055,64	763 809 284,30	162 862 595,00	501 728 766,59	109 085 699,57
Aktywa razem	1 235 489 785,27	277 619 438,08	1 152 668 250,83	245 776 722,50	857 182 472,79	186 368 324,74
Kapitał własny	204 383 554,76	45 925 792,59	212 088 699,05	45 222 435,25	203 808 003,21	44 311 867,47
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 031 106 230,51	231 693 645,49	940 579 551,78	200 554 287,25	653 374 469,58	142 056 457,27
Pasywa razem	1 235 489 785,27	277 619 438,08	1 152 668 250,83	245 776 722,50	857 182 472,79	186 368 324,74

*nota 2.25

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2023 roku, 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 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 01 stycznia 2022 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH W PRZELICZENIU NA EUR

	01.01 - 30.06.2023		01.01.-30.06.2022 r. przekształcone*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 001 188 278,38	217 036 262,38	803 683 481,61	173 106 916,58
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	975 901 450,34	211 554 617,46	776 538 766,46	167 260 164,66
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	25 286 828,04	5 481 644,93	27 144 715,15	5 846 751,92
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 077 671,38	1 534 288,18	6 677 918,36	1 438 369,56
Zysk (strata) brutto	-1 496 920,91	-324 500,52	5 421 128,16	1 167 667,12
Zysk (strata) netto	-2 086 135,31	-452 229,64	3 453 836,31	743 928,38
Całkowite dochody ogółem	-627 604,81	-136 051,34	1 194 070,31	257 193,08

*nota 2.25

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.

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

	01.01 - 30.06.2023		01.01 - 30.06.2022 przekształcone*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	2 363 865,91	512 435,71	-157 458 266,66	-33 915 236,10
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-2 094 317,78	-454 003,42	32 146 738,86	6 924 147,34
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-26 599 080,75	-5 766 113,32	59 955 971,14	12 914 030,87
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-26 329 532,62	-5 707 681,04	-65 355 556,66	-14 077 057,89
E. Różnice kursowe	3 783,02	820,08	-13 609,70	-2 931,42
F. Środki pieniężne na początek okresu	75 981 074,31	16 201 000,94	109 108 975,13	23 722 436,65
G. Środki pieniężne na koniec okresu	49 655 324,71	11 157 747,73	43 739 808,77	9 344 914,92

*nota 2.25

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 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2023 roku, 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 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2022 roku, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR.

1.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Zasady obowiązujące w tym zakresie nie uległy zmianie w stosunku do omówionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31.12.2022 r.

1.4. Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa 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	90 538 464,10	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	62 280,397,63	100%	100%
Sejledalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	ND	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	ND	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	ND	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	ND	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	ND	97,63%	97,63%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	ND	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	ND	97,63%	97,63%
Sokratessa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	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	ND	48,82%**	0%***
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	ND	48,82%**	0%***
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	ND	48,82%**	48,82%***
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	ND	48,82%****	48,82%***
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	ND	48,82%****	48,82%***
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	ND	97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	ND	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	ND	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. zo.o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. zo.o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. zo.o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. zo.o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. zo.o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. zo.o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. zo.o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. zo.o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. zo.o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. zo.o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
						152 848 807,53		

* 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%

2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

2.1. Środki trwałe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Środki trwałe własne	32 722 226,61	34 037 574,20
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	48 987 056,88	46 040 229,30
Środki trwałe razem	81 709 283,49	80 077 803,50

* nota 2.25

Środki trwałe własne

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Grunty	6 160 479,53	6 203 975,45
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	18 632 319,01	19 169 963,54
Urządzenia techniczne i maszyny	5 900 363,84	6 857 623,22
Środki transportu	408 374,93	310 507,88
Inne środki trwałe	1 375 787,11	1 250 601,92
Środki trwałe w budowie	244 902,19	244 902,19
Środki trwałe własne	32 722 226,61	34 037 574,20

* nota 2.25

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Grunty	3 159 852,99	2 654 900,80
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	7 263 388,36	6 979 536,59
Urządzenia techniczne i maszyny	16 717 833,56	15 227 466,61
Środki transportu	20 609 611,14	19 808 689,26
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	1 236 370,83	1 369 636,04
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	48 987 056,88	46 040 229,30

* nota 2.25

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	6 458 198,13	28 531 998,88	24 573 153,29	5 762 737,76	3 750 198,05	244 902,19	69 321 188,30
Zwiększenia	-	61 298,00	3 282 132,03	1 417 099,97	320 241,97	37 798,00	5 118 569,97
Zakup	-	23 500,00	682 907,98	170 291,33	320 241,97	37 798,00	1 234 739,28
Przyjęcie z inwestycji	-	37 798,00	-	-	-	-	37 798,00
Przyjęcie z leasingu	-	-	2 599 224,05	1 230 644,64	-	-	3 829 868,69
Inne	-	-	-	16 164,00	-	-	16 164,00
Zmniejszenia	-	165 515,78	1 706 249,68	209 416,25	58 700,89	37 798,00	2 177 680,60
Sprzedaż	-	157 408,97	1 625 659,23	145 657,08	54 345,92	-	1 983 071,20
Likwidacja i inne	-	-	80 590,45	63 759,17	4 354,97	-	148 704,59
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	37 798,00	37 798,00
inne	-	8 106,81	-	-	-	-	8 106,81
Wartość brutto na koniec okresu	6 458 198,13	28 427 781,10	26 149 035,64	6 970 421,48	4 011 739,13	244 902,19	72 262 077,67
Umorzenie na początek okresu	254 222,68	9 362 035,34	17 715 530,07	5 452 229,88	2 499 596,13	-	35 283 614,10
Zwiększenia	43 495,92	590 835,72	3 587 798,39	1 319 232,92	195 056,78	-	5 736 419,73
Amortyzacja bieżąca	43 495,92	590 835,72	1 082 074,34	88 588,28	195 056,78	-	2 000 051,04
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	2 505 724,05	1 230 644,64	-	-	3 736 368,69
Zmniejszenia	-	157 408,97	1 054 656,66	209 416,25	58 700,89	-	1 480 182,77
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	157 408,97	1 054 656,66	209 416,25	58 700,89	-	1 480 182,77
Umorzenie na koniec okresu	297 718,60	9 795 462,09	20 248 671,80	6 562 046,55	2 635 952,02	-	39 539 851,06
Wartość netto na początek okresu	6 203 975,45	19 169 963,54	6 857 623,22	310 507,88	1 250 601,92	244 902,19	34 037 574,20
Wartość netto na koniec okresu	6 160 479,53	18 632 319,01	5 900 363,84	408 374,93	1 375 787,11	244 902,19	32 722 226,61

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r. przekształcone*

	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	6 552 750,67	21 939 754,80	23 372 613,67	5 162 208,03	3 485 273,29	2 007 418,38	62 520 018,84
Zwiększenia	-	956 773,39	1 659 054,15	593 306,44	165 336,67	8 883 574,34	12 258 044,99
Zakup	-	-	673 732,55	68 225,00	165 336,67	8 489 426,42	9 396 720,64
Przyjęcie z inwestycji	-	956 773,39	163 600,00	128 746,77	-	-	1 249 120,16
Przyjęcie z leasingu	-	-	821 721,60	396 334,67	-	-	1 218 056,27
Inne	-	-	-	-	-	394 147,92	394 147,92
Zmniejszenia	94 552,54	669 810,50	1 164 598,07	1 471 931,80	13 526,53	1 362 468,16	4 776 887,60
Sprzedaż	94 552,54	359 634,65	1 132 916,93	1 471 931,80	8 599,14	-	3 067 635,06
Likwidacja i inne	-	310 175,85	31 681,14	-	4 927,39	-	346 784,38
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 249 120,16	1 249 120,16
Inne	-	-	-	-	-	113 348,00	113 348,00
Wartość brutto na koniec okresu	6 458 198,13	22 226 717,69	23 867 069,75	4 283 582,67	3 637 083,43	9 528 524,56	70 001 176,23
Umorzenie na początek okresu	167 230,84	8 613 585,26	16 589 512,15	4 885 187,02	2 168 892,90	-	32 424 408,17
Zwiększenia	43 495,92	529 447,57	1 816 310,36	388 794,24	162 669,86	-	2 940 717,95
Amortyzacja bieżąca	43 495,92	529 447,57	995 197,10	68 203,28	162 669,86	-	1 799 013,73
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	821 113,26	320 590,96	-	-	1 141 704,22
Zmniejszenia	-	274 184,69	1 163 215,57	1 369 245,03	9 704,53	-	2 816 349,82
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	274 184,69	1 163 215,57	1 369 245,03	9 704,53	-	2 816 349,82
Umorzenie na koniec okresu	210 726,76	8 868 848,14	17 242 606,94	3 904 736,23	2 321 858,23	-	32 548 776,30
Wartość netto na początek okresu	6 385 519,83	13 326 169,54	6 783 101,52	277 021,01	1 316 380,39	2 007 418,38	30 095 610,67
Wartość netto na koniec okresu	6 247 471,37	13 357 869,55	6 624 462,81	378 846,44	1 315 225,20	9 528 524,56	37 452 399,93

*nota 2.25

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	4 738 699,30	9 631 565,91	29 300 845,11	30 524 007,23	4 550 600,24	78 745 717,79
Zwiększenia	797 062,06	1 048 398,73	4 681 565,60	3 870 929,88	222 199,72	10 620 155,99
zawarcie i zmiana umów	797 062,06	1 048 398,73	4 681 565,60	3 870 929,88	222 199,72	10 620 155,99
Zmniejszenia	-	-	2 637 528,52	1 513 071,61	-	4 150 600,13
wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	2 637 528,52	1 496 907,61	-	4 134 436,13
inne	-	-	-	16 164,00	-	16 164,00
Wartość brutto na koniec okresu	5 535 761,36	10 679 964,64	31 344 882,19	32 881 865,50	4 772 799,96	85 215 273,65
Umorzenie na początek okresu	2 083 798,50	2 652 029,32	14 073 378,50	10 715 317,97	3 180 964,20	32 705 488,49
Zwiększenia	292 109,87	814 467,92	3 097 698,65	3 050 475,20	355 464,93	7 610 216,57
Amortyzacja bieżąca	292 109,87	814 467,92	3 097 698,65	3 050 475,20	355 464,93	7 610 216,57
Zmniejszenia	-	49 920,96	2 544 028,52	1 493 538,81	-	4 087 488,29
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	49 920,96	2 544 028,52	1 493 538,81	-	4 087 488,29
Umorzenia na koniec okresu	2 375 908,37	3 416 576,28	14 627 048,63	12 272 254,36	3 536 429,13	36 228 216,77
Wartość netto na początek okresu	2 654 900,80	8 577 007,72	15 111 853,47	15 977 405,13	1 297 391,76	43 618 558,88
Wartość netto na koniec okresu	3 159 852,99	7 263 388,36	16 717 833,56	20 609 611,14	1 236 370,83	48 987 056,88

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r. przekształcone*

	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	3 775 035,18	7 633 925,10	20 883 899,55	26 079 732,00	4 423 483,12	62 796 074,95
Zwiększenia	596 355,74	1 038 431,62	3 773 081,23	4 165 584,75	198 550,80	9 772 004,14
zawarcie i zmiana umów	483 007,74	1 038 431,62	3 773 081,23	4 165 584,75	198 550,80	9 658 656,14
inne	113 348,00	-	-	-	-	113 348,00
Zmniejszenia	71 018,72	-	821 721,60	1 232 138,98	-	2 124 879,30
wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	821 721,60	1 232 138,98	-	2 053 860,58
inne	71 018,72	-	-	-	-	71 018,72
Wartość brutto na koniec okresu	4 300 372,20	8 672 356,72	23 835 259,18	29 013 177,77	4 622 033,92	70 443 199,79
Umorzenie na początek okresu	1 787 148,32	1 584 062,30	9 414 513,18	8 498 817,07	2 542 107,34	23 826 648,21
Zwiększenia	66 007,24	444 755,35	2 945 777,62	2 652 124,33	336 410,28	6 445 074,82
Amortyzacja bieżąca	66 007,24	444 755,35	2 945 777,62	2 652 124,33	336 410,28	6 445 074,82
Zmniejszenia	3 333,84	-	821 113,26	1 174 425,70	-	1 998 872,80
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	3 333,84	-	821 113,26	1 174 425,70	-	1 998 872,80
Umorzenia na koniec okresu	1 849 821,72	2 028 817,65	11 539 177,54	9 976 515,70	2 878 517,62	28 272 850,23
Wartość netto na początek okresu	1 987 886,86	6 049 862,80	11 469 386,37	17 580 914,93	1 881 375,78	38 969 426,74
Wartość netto na koniec okresu	2 450 550,48	6 643 539,07	12 296 081,64	19 036 662,07	1 743 516,30	42 170 349,56

*nota 2.25

Na środkach trwałych na dzień 30.06.2023 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 39 100 000,00 zł w postaci hipotek, zastawów rejestrowych na potrzeby kredytów, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia.

Na dzień 30.06.2023 r. wykorzystanie kredytu wyniosło 14 966 026,00 zł.

Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie na dzień 30.06.2023 roku wyniosła 7 734 199,35 zł.

2.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Wartość firmy	6 685 835,16	6 685 835,16
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 990 190,24	2 133 798,57
oprogramowanie komputerowe	1 346 820,81	1 324 349,38
inne wartości niematerialne w tym licencje	643 369,43	809 449,19
Wartości niematerialne w budowie	962 548,24	1 111 337,19
Wartości niematerialne	9 638 573,64	9 930 970,92

* nota 2.25

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 685 835,16	5 459 038,05	1 765 739,96	1 111 337,19	15 021 950,36
Zwiększenia	-	554 596,37	-	340 583,42	895 179,79
Zakup	-	65 224,00	-	340 583,42	405 807,42
Przyjęcie z inwestycji	-	489 372,37	-	-	489 372,37
Zmniejszenia	-	28 829,81	59 046,00	489 372,37	577 248,18
Likwidacja	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	489 372,37	489 372,37
Wartość brutto na koniec okresu	6 685 835,16	5 984 804,61	1 706 693,96	962 548,24	15 339 881,97
Umorzenie na początek okresu	-	4 134 688,67	956 290,77	-	5 090 979,44
Zwiększenia	-	532 124,94	166 079,76	-	698 204,70
Amortyzacja bieżąca	-	532 066,12	166 079,76	-	698 145,88
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	-	4 637 983,80	1 063 324,53	-	5 701 308,33
Wartość netto na początek okresu	6 685 835,16	1 324 349,38	809 449,19	1 111 337,19	9 930 970,92
Wartość netto na koniec okresu	6 685 835,16	1 346 820,81	643 369,43	962 548,24	9 638 573,64

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r. przekształcona*

	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 685 835,16	5 162 969,17	1 436 767,18	768 584,33	14 054 155,84
Zwiększenia	-	241 248,93	321 978,19	145 830,12	709 057,24
Zakup	-	67 655,00	304 263,31	145 830,12	517 748,43
Przyjęcie z inwestycji	-	173 593,93	17 714,88	-	191 308,81
Zmniejszenia	-	-	-	191 308,81	191 308,81
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	191 308,81	191 308,81
Wartość brutto na koniec okresu	6 685 835,16	5 404 218,10	1 758 745,37	723 105,64	14 571 904,27
Umorzenie na początek okresu	-	3 354 641,27	870 496,34	-	4 225 137,61
Zwiększenia	-	421 681,49	100 884,98	-	522 566,47
Amortyzacja bieżąca	-	421 681,49	100 884,98	-	522 566,47
Umorzenie na koniec okresu	-	3 776 322,76	971 381,32	-	4 747 704,08
Wartość netto na początek okresu	6 685 835,16	1 808 327,90	566 270,84	768 584,33	9 829 018,23
Wartość netto na koniec okresu	6 685 835,16	1 627 895,34	787 364,05	723 105,64	9 824 200,19

*nota 2.25

2.3. Inwestycje w jednostki zależne

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Stan na początek okresu	142 864 821,53	141 672 667,69
akcje	112 859 883,63	112 859 883,63
udziały	21 959,80	21 959,80
inne	29 982 978,10	28 790 824,26
Zwiększenia	9 976 000,00	1 192 153,84
akcje	9 976 000,00	-
inne	-	1 192 153,84
Stan na koniec okresu	152 840 821,53	142 864 821,53

*nota 2.25

2.4. Zapasy

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Materiały	47 446 074,03	62 539 683,76
Półprodukty i produkty w toku	12 006 731,56	7 572 877,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	59 452 805,59	70 112 560,76
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	59 452 805,59	70 112 560,76

nota 2.25

2.5. 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 przekształcone*
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 357 495,81	6 462 759,06
Ubezpieczenia	6 234 602,97	6 203 340,23
Pozostałe	122 892,84	259 418,83
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 357 495,81	6 462 759,06

nota 2.25

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	365 819 049,69	346 803 555,14
Należności z tytułu dostaw i usług	338 461 502,16	276 164 734,69
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 953 434,55	19 380 341,67
Inne należności niefinansowe	14 475 560,24	28 080 343,12
Inne należności finansowe	15 472,39	14 792,16
Zaliczki udzielone na dostawy:	6 913 080,35	23 163 343,50
na zakup towarów, materiałów i usług	6 913 080,35	23 163 343,50
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 374 175,86	5 381 253,23
Ubezpieczenia	4 996 800,67	4 678 787,69
Pozostałe	1 377 375,19	702 465,54
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	372 193 225,55	352 184 808,37
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	47 141 853,32	47 335 072,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	419 335 078,87	399 519 880,64

*nota 2.25

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 przekształcone*
do 1 miesiąca	170 041 558,43	132 761 537,41
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	45 595 671,53	70 898 144,33
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	19 694 358,11	4 724 570,24
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	2 860,00
należności przeterminowane	103 129 914,09	67 777 622,71
Należności z tytułu dostaw i usług netto	338 461 502,16	276 164 734,69

*nota 2.25

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 przekształcone*
do 1 miesiąca	30 177 398,37	19 455 709,74
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	35 109 526,38	26 967 402,71
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	7 722 795,58	7 797 478,30
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	17 175 675,42	2 349 641,12
powyżej 1 roku	12 944 518,34	11 207 390,84
Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane netto	103 129 914,09	67 777 622,71

*nota 2.25

Zmiana wartości szacunkowych należności:

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	372 193 225,55	352 184 808,37
od jednostek powiązanych	17 201 349,03	48 265 271,82
od pozostałych jednostek	354 991 876,52	303 919 536,55
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	47 141 853,32	47 335 072,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	419 335 078,87	399 519 880,64

*nota 2.25

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

Na dzień bilansowy 30.06.2023 r. nie wystąpiły należności od jednego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem. Natomiast na dzień 31.12.2022 r. należność od jednego kontrahenta zewnętrznego przekroczyła 10% należności ogółem.

2.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcone*
Stan na początek okresu	52 740 572,57	49 567 894,70
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47 335 072,27	46 035 015,28
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 149 110,79	1 379 610,65
Aktywa kontraktowe	143 418,51	40 297,77
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	2 112 971,00
Zwiększenia	2 780 669,45	2 946 882,12
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 051 131,46	2 033 137,49
Kaucje z tytułu umów o budowę	728 588,14	888 971,17
Aktywa kontraktowe	949,85	24 773,46
Zmniejszenia	2 799 272,72	3 187 445,48
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 244 350,41	3 187 445,48
Kaucje z tytułu umów o budowę	491 408,13	0,17
Aktywa kontraktowe	63 514,18	-
Stan na koniec okresu	52 721 969,30	49 327 331,34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47 141 853,32	44 880 707,46
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 386 290,80	2 268 581,65
Aktywa kontraktowe	80 854,18	65 071,23
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	2 112 971,00

*nota 2.25

ODPIS AKTUALIZUJĄCY

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcone*
Stan na początek okresu	-	1 026 162,06
Zapasy	-	130 000,00
Środki pieniężne	-	896 162,06
Zmniejszenia	-	130 000,00
Zapasy	-	130 000,00
Stan na koniec okresu	-	896 162,06
Zapasy	-	-
Środki pieniężne	-	896 162,06

*nota 2.25

2.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcone*
Środki pieniężne w banku i kasie	49 655 324,71	43 739 808,77
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-20 303,51	-37 050,97
Razem	49 635 021,20	43 702 757,80

*nota 2.25

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

2.8. 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	238 918 251,83	291 144 850,87	-	-207 699 256,20	-	322 363 846,50
Aktywa kontraktowe	238 918 251,83	291 144 850,87	-	-207 699 256,20	-	322 363 846,50
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	33 193 878,08	-	-18 519 357,29	-	46 645 549,51	61 320 070,30
Wycena długoterminowych kontraktów	51 531 067,63	27 104 872,79	-15 075 189,58	-	-	63 560 750,84
Zobowiązania kontraktowe	84 724 945,71	27 104 872,79	-33 594 546,87	-	46 645 549,51	124 880 821,14

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r. przekształcone*

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	105 209 645,25	235 682 363,20	-	-101 973 756,62	-	238 918 251,83
Aktywa kontraktowe	105 209 645,25	235 682 363,20	-	-101 973 756,62	-	238 918 251,83
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	7 132 264,20	-	-6 771 220,33	-	32 832 834,21	33 193 878,08
Wycena długoterminowych kontraktów	11 836 726,58	51 598 393,68	-11 904 052,63	-	-	51 531 067,63
Zobowiązania kontraktowe	18 968 990,78	51 598 393,68	-18 675 272,96	-	32 832 834,21	84 724 945,71

* nota 2.25

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 114 263 992,77	3 234 812 335,95
do 1 roku	2 045 223 129,91	1 950 042 011,47
powyżej 1 roku	1 069 040 862,86	1 284 770 324,48

* nota 2.25

Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów w podziale na kategorie przedstawione są w informacji dotyczącej segmentów działalności w punkcie 2.20.

2.9. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Unidevelopment S.A.	2022-04-27	19 000 000,00	2025-04-24	19 007 571,04
Unidevelopment S.A.	2021-06-28	50 000 000,00	2024-03-31	50 351 804,19
Unihouse S.A.	2022-12-29	25 000 000,00	2025-12-31	25 834 774,60
Unibep PPP Sp. z o.o.	2022-07-04	9 349 541,10	2033-05-27	9 638 142,47
Razem				104 832 292,30

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 2 112 971,00 zł.

2.10. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	53 829 621,76	105 410 129,11
Zobowiązania z tytułu kredytów	8 652 154,23	13 053 575,25
Zobowiązania z tytułu obligacji	45 177 467,53	92 356 553,86
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	65 066 030,20	21 118 118,96
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	1 251 745,02	4 818 969,12
Zobowiązania z tytułu kredytów	8 517 767,09	8 535 058,57
Zobowiązania z tytułu obligacji	55 296 518,09	7 764 091,27
Razem	118 895 651,96	126 528 248,07

*nota 2.25

2.11. Leasing

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	34 010 383,09	33 695 512,81
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	13 921 842,04	11 556 646,89
Razem	47 932 225,13	45 252 159,70

*nota 2.25

2.12. Pochodne instrumenty finansowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	3 418 837,00	426 965,05
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	3 418 837,00	426 965,05
Razem	3 418 837,00	426 965,05

*nota 2.25

Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych

Za okres 01.01.2023 r- 30.06.2023 r.

Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych nie wystąpiły.

Za okres 01.01.2022 r- 31.12.2022 r.

Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych nie wystąpiły.

2.13. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	12 320 031,28	17 387 281,81
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	20 814 305,10	25 744 909,61
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	33 134 336,38	43 132 191,42
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	36 520 627,18	46 281 302,21
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	46 242 821,58	43 367 939,82
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	61 978 380,90	59 660 692,20
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	108 221 202,48	103 028 632,02

*nota 2.25

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	2 189 162,63	3 726 008,05
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	24 366 494,86	23 281 260,77

*nota 2.25

Na 30 czerwca 2023 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 26,34% (dla jednego projektu 9,57%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2022 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 29,59% (dla jednego projektu 7,58%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

2.14. Rezerwy

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcone*
Odprawy emerytalne	1 753 550,00	2 095 599,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	1 753 550,00	2 095 599,00
Odprawy rentowe	179 004,50	180 646,25
wartość bieżąca na dzień bilansowy	179 004,50	180 646,25
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	1 932 554,50	2 276 245,25
część długoterminowa	1 762 211,00	2 077 249,00
część krótkoterminowa	170 343,50	198 996,25

*nota 2.25

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcone*
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	38 568 064,00	36 553 562,41
Naprawy gwarancyjne	38 568 064,00	36 553 562,41
Zwiększenia	7 380 868,65	5 846 584,46
Naprawy gwarancyjne	7 380 868,65	5 846 584,46
Rozwiązanie	2 334 133,81	5 422 266,83
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	2 334 133,81	5 422 266,83
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	43 614 798,84	36 977 880,04
Naprawy gwarancyjne	43 614 798,84	36 977 880,04

*nota 2.25

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcone*
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	179 893 032,14	139 569 823,95
Świadczenia pracownicze	22 734 686,06	18 963 661,41
Naprawy gwarancyjne	3 791 708,32	2 998 327,51
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	757 739,19	4 996 704,78
Koszty podwykonawców	150 554 929,91	110 124 931,86
Sprawy sporne	1 200 000,00	1 720 000,00
Koszty pozostałe	853 968,66	766 198,39
Zwiększenia	567 331 636,16	476 696 283,36
Świadczenia pracownicze	9 731 880,22	15 241 759,67
Naprawy gwarancyjne	2 334 133,81	5 422 266,83
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	-	275 309,61
Koszty podwykonawców	553 699 108,75	455 039 878,11
Koszty pozostałe	1 566 513,38	717 069,14
Wykorzystanie	579 128 824,58	455 032 184,68
Świadczenia pracownicze	12 125 704,69	14 439 102,51
Naprawy gwarancyjne	2 154 213,63	3 023 820,20
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	650 331,95	2 669 268,19
Koszty podwykonawców	562 595 472,56	434 238 221,48
Koszty pozostałe	1 603 101,75	661 772,30
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	168 095 843,72	161 233 922,63
Świadczenia pracownicze	20 340 861,59	19 766 318,57
Naprawy gwarancyjne	3 971 628,50	5 396 774,14
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	107 407,24	2 602 746,20
Koszty podwykonawców	141 658 566,10	130 926 588,49
Sprawy sporne	1 200 000,00	1 720 000,00
Koszty pozostałe	817 380,29	821 495,23

*nota 2.25

2.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Pozostałe zobowiązania	392 182,31	414 633,37
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	392 182,31	414 633,37

*nota 2.25

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	412 312 478,12	356 796 910,46
Z tytułu dostaw i usług	311 747 228,79	293 703 540,10
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	12 642 707,05	9 897 775,45
Z tytułu wynagrodzeń	1 737 912,86	1 230 503,29
Rozliczenia międzyokresowe bierne	78 180 465,37	51 526 249,95
Fundusze specjalne	18 255,16	16 852,66
Pozostałe zobowiązania	7 985 908,89	421 989,01
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	412 312 478,12	356 796 910,46

*nota 2.25

2.16. Odroczonego podatek dochodowy

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	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	8 048 357,00	993 064,00	-	9 041 421,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 435 483,00	-588 335,00	-	4 847 148,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	38 395 423,00	3 373 993,00	-	41 769 416,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	9 790 903,00	2 285 640,00	-	12 076 543,00
Kontrakty - rezerwa na straty	143 970,00	-123 563,00	-	20 407,00
Produkcja niezakończona podatkowo	14 929 014,00	15 364 963,00	-	30 293 977,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	787 916,00	357 971,00	-	1 145 887,00
Nieopłacone odsetki	6 480,00	-744,00	-	5 736,00
Dyskonto należności	707 941,00	-292 001,00	-	415 940,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 397 068,00	-106 141,00	-	9 290 927,00
Wycena instrumentów pochodnych	-118 978,00	8 713,00	-	-110 265,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	12 163,00	67 064,00	-	79 227,00
Pozostałe tytuły	187 980,00	-138 146,00	-	49 834,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	29 826,00	-	-12 051,00	17 775,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	67 488,00	-	-67 488,00	-
Leasing(zobowiązania z tytułu leasingu)	9 033 546,00	73 577,00	-	9 107 123,00
Ogółem	97 082 580,00	21 276 055,00	-79 539,00	118 279 096,00

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r. przekształcone*

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	7 514 859,00	533 498,00	-	8 048 357,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 629 991,00	805 492,00	-	5 435 483,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	22 314 970,00	16 080 453,00	-	38 395 423,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 248 978,00	7 541 925,00	-	9 790 903,00
Kontrakty - rezerwa na straty	949 373,00	-805 403,00	-	143 970,00
Produkcja niezakończona podatkowo	8 458 773,00	6 470 241,00	-	14 929 014,00
Leasing (zobowiązanie z tytułu leasingu)	7 112 793,00	1 920 753,00	-	9 033 546,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	544 131,00	243 785,00	-	787 916,00
Nieopłacone odsetki	8 345,00	-1 865,00	-	6 480,00
Dyskonto należności	289 126,00	418 815,00	-	707 941,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 935 580,00	461 488,00	-	9 397 068,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 700,00	-24 700,00	-	-
Wycena instrumentów pochodnych	464 972,00	-583 950,00	-	-118 978,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	69 514,00	-57 351,00	-	12 163,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	136 242,00	-	-106 416,00	29 826,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	223 618,00	-	-156 130,00	67 488,00
Pozostałe tytuły	258 855,00	-70 875,00	-	187 980,00
Strata podatkowa	1 891 718,00	-1 891 718,00	-	-
Ogółem	66 304 538,00	31 040 588,00	-262 546,00	97 082 580,00

*nota 2.25

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	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	45 216 032,00	16 048 461,00	-	61 264 493,00
Leasing (wartość netto środków trwałych)	9 017 219,00	178 481,00	-	9 195 700,00
Dyskonto zobowiązań	4 423 424,00	206 210,00	-	4 629 634,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 573 908,00	3 063,00	-	2 576 971,00
Odsetki nieotrzymane	245 787,00	130 779,00	-	376 566,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	377 750,00	-158 363,00	-	219 387,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	185 510,00	-31 979,00	-	153 531,00
Wycena instrumentów pochodnych	29 633,00	235 044,00	-	264 677,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 304 343,00	-212 042,00	-	2 092 301,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	12 051,00	-	-12 051,00	-
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	-	-	274 637,00	274 637,00
Ogółem	64 385 657,00	16 399 654,00	262 586,00	81 047 897,00

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r. przekształcone*

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	19 997 233,00	25 218 799,00	-	45 216 032,00
Leasing (wartość netto środków trwałych)	7 285 953,00	1 731 266,00	-	9 017 219,00
Dyskonto zobowiązań	2 663 559,00	1 759 865,00	-	4 423 424,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 492 081,00	81 827,00	-	2 573 908,00
Odsetki nieotrzymane	665 163,00	-419 376,00	-	245 787,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	341 668,00	36 082,00	-	377 750,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	158 868,00	26 642,00	-	185 510,00
Wycena instrumentów pochodnych	302 922,00	-273 289,00	-	29 633,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 556 215,00	-251 872,00	-	2 304 343,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	-	12 051,00	12 051,00
Ogółem	36 463 662,00	27 909 944,00	12 051,00	64 385 657,00

*nota 2.25

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Na dzień 30.06.2023 r. stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 37 231 199,00 zł, a na 31.12.2022 r. wartość aktywów z tego tytułu wyniosła 32 696 923,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcone*
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 496 920,91	5 421 128,16
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	-284 415,00	512 011,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	3 942,00	5 716,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	574 415,00	461 552,00
Inne	295 272,40	988 012,63
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	589 214,40	1 967 291,85
Efektywna stawka podatkowa	-39,36	36,29

* nota 2.25

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcone*
Bieżący podatek dochodowy	5 465 615,40	8 513 593,85
Dotyczący roku obrotowego	5 465 615,40	8 513 593,85
Odroczony podatek dochodowy	-4 876 401,00	-6 546 302,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-4 876 401,00	-6 546 302,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	589 214,40	1 967 291,85

* nota 2.25

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Odroczony podatek dochodowy	342 125,00	-530 069,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	342 125,00	-530 069,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	342 125,00	-530 069,00

* nota 2.25

Spółka na dzień 30.06.2023 r. nie rozpoznaje aktywów z tytułu strat podatkowych.

W pierwszym półroczu 2023 roku w obszarze kontroli podatkowych nie nastąpiły zmiany w stosunku do opisanych w nocie 6.16 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022.

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

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

2.17. Kapitały

Na dzień 30 czerwca 2023 r. kapitał zakładowy UNIBEP SA 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 akcje na okaziciela serii B,
- 1 048 950 akcje na okaziciela serii C,
- 94 500 akcje na okaziciela serii D.

Struktura własnościowa kapitału własnego przedstawiona została w punkcie VI. Informacji ogólnych „Znaczący akcjonariusze”.

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

Na poczet kapitału UNIBEP SA nie wnoszą wkładów niepieniężnych.

Na dzień 30.06.2023 i 31.12.2022 jednostki zależne nie posiadały akcji UNIBEP SA.

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

Pozostałe kapitały rezerwowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Kapitał z wymiany udziałów w spółkach zależnych	28 884 090,00	28 884 090,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-228 682,65	-228 682,65
Efektowna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	1 170 818,70	-287 711,80
Aktualizacja środków trwałych	4 652 181,51	4 652 181,51
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	4 534 153,84	4 534 153,84
Pozostałe kapitały rezerwowe	39 012 561,40	37 554 030,90

Zyski zatrzymane

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	91 823 441,88	78 435 708,57
Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	14 413 500,00	14 413 500,00
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092 358,40	-1 092 358,40
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	-5 088 279,23	-4 826 209,94
Zysk (strata) bieżący netto	-2 086 135,31	20 203 203,50
Zyski (straty) zatrzymane	97 970 168,94	107 133 843,73

Wartość księgową	204 383 554,76	212 088 699,05
Liczba akcji	32 170 634	32 170 634
Wartość księgową na jedną akcję	6,35	6,59

2.18. Emisja, wykup oraz spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

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

2.19. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Zgodnie z Uchwałą nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 21 czerwca 2023 roku z zysku netto za 2022 rok 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.

2.20. Informacja dotycząca segmentów operacyjnych

Za okres 01.01.2023 – 30.06.2023 r.

	Budownictwo kubitaurowe	Infrastruktura	Pozostała działalność modułowa	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody z umów z klientami	576 611 392,60	138 009 250,42	28 835 316,71	257 732 318,65	1 001 188 278,38
sprzedaż zewnętrzna	576 611 392,60	138 009 250,42	28 835 316,71	257 732 318,65	1 001 188 278,38
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	-	-
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	567 413 964,86	135 084 585,80	29 965 466,42	243 437 433,26	975 901 450,34
Zysk brutto ze sprzedaży	9 197 427,74	2 924 664,62	- 1 130 149,71	14 294 885,39	25 286 828,04
% zysku brutto ze sprzedaży	1,60%	2,12%	-3,92%	5,55%	2,53%
Koszty sprzedaży			X		-
Koszty zarządu			X		20 529 231,68
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X		2 320 075,02
Zysk z działalności operacyjnej			X		7 077 671,38
Przychody finansowe			X		8 327 479,85
w tym: przychody odsetkowe	5 025 838,81	92,99	- 2 797,57	494 867,30	5 518 001,53
instrumenty pochodne	1 237 072,78		-	-	1 237 072,78
Koszty finansowe					16 934 452,64
w tym: koszty odsetkowe	8 498 023,27	1 157 355,41	3 791,72	93 879,45	9 753 049,85
instrumenty pochodne	45 856,37		-	-	45 856,37
Oczekiwane straty kredytowe			X		-32 380,50
Zysk przed opodatkowaniem			X		- 1 496 920,91
Podatek dochodowy			X		589 214,40
Zysk netto			X		- 2 086 135,31

Za okres 01.01.2022 – 30.06.2022 r. przekształcone*

	Budownictwo kubitaurowe	Infrastruktura	Pozostała działalność modułowa	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody z umów z klientami	465 962 699,07	286 693 989,86	-2 583 716,74	53 610 509,42	803 683 481,61
sprzedaż zewnętrzna	465 962 699,07	286 693 989,86	-2 583 716,74	53 610 509,42	803 683 481,61
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	-	-
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	443 496 517,55	281 386 231,05	269 623,24	51 386 394,62	776 538 766,46
Zysk brutto ze sprzedaży	22 466 181,52	5 307 758,81	-2 853 339,98	2 224 114,80	27 144 715,15
% zysku brutto ze sprzedaży	4,82%	1,85%	110,44%	4,15%	3,38%
Koszty sprzedaży			X		-
Koszty zarządu			X		21 386 661,82
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X		919 865,03
Zysk z działalności operacyjnej			X		6 677 918,36
Przychody finansowe			X		9 089 463,82
w tym: przychody odsetkowe	4 131 200,13	55,03	-168 802,53		3 962 452,63
instrumenty pochodne	606 963,44		-105 850,38	8 590,92	509 703,98
Koszty finansowe					7 424 968,14
w tym: koszty odsetkowe	4 266 161,60	1 612 311,20	20 219,64	21 749,26	5 920 441,70
instrumenty pochodne	-415 906,76		-137 885,45	-341 606,26	-895 398,47
Oczekiwane straty kredytowe			X		2 921 285,88
Zysk przed opodatkowaniem			X		5 421 128,16
Podatek dochodowy			X		1 967 291,85
Zysk netto			X		3 453 836,31

* nota 2.25

Stan na dzień 30.06.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	494 732 632,17	241 690 628,43	250 839 479,94	1 863 355,05	246 363 689,68	1 235 489 785,27
Razem aktywa	494 732 632,17	241 690 628,43	250 839 479,94	1 863 355,05	246 363 689,68	1 235 489 785,27
Kapitał własny	-	-	-	-	204 383 554,76	204 383 554,76
Zobowiązania	508 164 151,03	166 167 988,01	222 784 504,51	5 701 993,09	128 287 593,87	1 031 106 230,51
Razem pasywa	508 164 151,03	166 167 988,01	222 784 504,51	5 701 993,09	332 671 148,63	1 235 489 785,27
Amortyzacja	3 603 825,19	6 035 270,18	582 555,69	36 841,47	-	10 258 492,53

Stan na dzień 31.12.2022 r. przekształcone*

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	439 227 122,80	193 473 750,18	231 067 836,21	18 392 378,12	270 507 163,52	1 152 668 250,83
Razem aktywa	439 227 122,80	193 473 750,18	231 067 836,21	18 392 378,12	270 507 163,52	1 152 668 250,83
Kapitał własny	-	-	-	-	212 088 699,05	212 088 699,05
Zobowiązania	470 012 427,74	178 463 064,58	152 062 979,18	22 031 975,67	118 009 104,61	940 579 551,78
Razem pasywa	470 012 427,74	178 463 064,58	152 062 979,18	22 031 975,67	330 097 803,66	1 152 668 250,83
Amortyzacja	6 282 844,74	11 456 847,85	398 924,14	89 236,11	-	18 227 852,84

*nota 2.25

Informacje o obszarach geograficznych:

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe **	
	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcone*	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
KRAJ	972 833 603,86	806 024 504,58	91 068 967,62	89 746 078,60
EKSPORT, w tym:	28 354 674,52	-2 341 022,97	278 889,51	262 695,82
Skandynawia, w tym:	28 835 316,71	-2 583 716,74	-	9 372,47
- Norwegia	- 41 523,94	-2 830 230,97	-	9 372,47
- Szwecja	28 876 840,65	246 514,23	-	-
Inne rynki	- 480 642,19	242 693,77	278 889,51	253 323,35
Razem	1 001 188 278,38	803 683 481,61	91 347 857,13	90 008 774,42

*nota 2.25

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

Spółka zarówno w I półroczu 2023 r., jak i w I półroczu 2022 r. uzyskała od jednego kontrahenta zewnętrznego przychody w wysokości przekraczającej 10% łącznych przychodów z umów z klientami.

2.21. 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 przekształcona*
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	964 930 610,40	798 639 968,35
Sprzedaż usług budowlanych	961 710 659,02	796 800 542,75
Sprzedaż deweloperska	-	20 000,00
Sprzedaż usług pozostałych	3 219 951,38	1 819 425,60
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	28 354 674,52	-2 341 022,97
Sprzedaż usług budowlanych	28 354 674,52	-2 341 022,97
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	993 285 284,92	796 298 945,38

*nota 2.25

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

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcona*
Sprzedaż materiałów - kraj	7 902 993,46	7 384 536,23
Działalność budowlana	7 902 993,46	7 384 536,23
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 902 993,46	7 384 536,23

*nota 2.25

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcona*
Klient publiczny	284 747 169,00	345 538 952,53
Klient prywatny	716 441 109,38	458 144 529,08
Przychody umów z klientami	1 001 188 278,38	803 683 481,61

*nota 2.25

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcona*
Ryczałt	932 803 682,98	765 922 529,08
Kosztorys	68 384 595,40	37 760 952,53
Przychody umów z klientami	1 001 188 278,38	803 683 481,61

*nota 2.25

2.22. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

2.22.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
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	140 850 470,94	141 246 789,55
Na rzecz jednostek powiązanych	17 829 565,00	18 225 952,00
Udzielone poręczenia	17 829 565,00	18 225 952,00
Na rzecz pozostałych jednostek	123 020 905,94	123 020 837,55
Sprawy sporne	123 020 905,94	123 020 837,55

* nota 2.25

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 z 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. Sprawę można uznać za zakończoną.
- 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 ugodę pozasądową na mocy której pozwany zapłaci Unibep SA 1 540 tys. NOK.

Sprawy z powództwa Unibep S. A. 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.

2.22.2. Gwarancje

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
OTRZYMANE GWARANCJE	31 765 821,25	17 368 522,59
Od pozostałych jednostek	31 765 821,25	17 368 522,59
UDZIELONE GWARANCJE	833 823 021,73	813 298 911,63
Na rzecz jednostek powiązanych	21 105 195,87	24 206 471,87
Na rzecz pozostałych jednostek	812 717 825,86	789 092 439,76

*nota 2.25

W okresie od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. udzielono gwarancji na kwotę 721 359 384,91 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 16 989 713,16 zł.

2.23. Instrumenty finansowe

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 według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	33 134 336,38	-	-108 221 202,48	-	-75 086 866,10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe**	338 476 974,55	-	-	-	338 476 974,55
Pożyczki udzielone	104 832 292,30	-	-	-	104 832 292,30
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 973 381,30	-	1 445 455,70	3 418 837,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 655 324,71	-	-	-	49 655 324,71
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-166 827 877,09	-	-166 827 877,09
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-311 747 228,79	-	-311 747 228,79
	526 098 927,94	1 973 381,30	-586 796 308,36	1 445 455,70	-57 278 543,42

* nota 2.25

**z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2022 r. przekształcone*

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	43 132 191,42	-	-103 028 632,02	-	-59 896 440,60
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe**	276 179 526,85	-	-	-	276 179 526,85
Pożyczki udzielone	97 181 491,49	-	-	-	97 181 491,49
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	782 164,85	-	-355 199,80	426 965,05
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	75 981 074,31	-	-	-	75 981 074,31
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-171 780 407,77	-	-171 780 407,77
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-293 703 540,10	-	-293 703 540,10
	492 474 284,07	782 164,85	-568 512 579,89	-355 199,80	-75 611 330,77

* nota 2.25

**z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Aktywa i zobowiązania finansowe 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	-	3 418 837,00	-	3 418 837,00
Razem	-	3 418 837,00	-	3 418 837,00

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	426 965,05	-	426 965,05
Razem	-	426 965,05	-	426 965,05

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 r.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	3 418 837,00	426 965,05
Razem	3 418 837,00	426 965,05

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 r.

Walutowe kontrakty terminowe wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń nie wystąpiły.

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Walutowe kontrakty terminowe wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń nie wystąpiły.

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	-	426 965,05
od 1 do 3 lat	3 418 837,00	-
Razem:	3 418 837,00	426 965,05

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2023 do 31.06.2023 r.

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

2.24. Zysk (strata) na jedną akcję

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022 przekształcone*
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 rozdwojonych	32 170 634,00	32 170 634,00
Zysk (strata) netto	-2 086 135,31	3 453 836,31
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	-2 086 135,31	3 453 836,31
Zysk (strata) na 1 akcję	-0,06	0,11

*nota 2.25

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 3. niniejszego sprawozdania.

2.25. Połączenia jednostek gospodarczych, zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych.

W dniu 01 marca 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA oraz Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Budrex sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu Unibep SA ze spółką zależną Budrex sp. z o.o. W związku z tym, że Unibep SA było właścicielem Budrex sp. z o.o. połączenie odbyło się w trybie połączenia przez przejęcie na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 KSH poprzez przeniesienie na Unibep S.A. całego majątku spółki przejmowanej tj. Budrex sp. z o.o. w drodze sukcesji uniwersalnej, bez podwyższania kapitału zakładowego Unibep S.A. Przy rozliczeniu połączenia zastosowano metodę od poprzednika (ang. predecessor accounting), bez zamykania ksiąg.

Połączenie zostało zarejestrowane w KRS 3 kwietnia 2023 roku, a rozliczenia połączenia dokonano wg. danych na 31 marca 2023 r.

Dane Spółki przejmowanej z uwzględnieniem zastosowanej metody połączenia przedstawiają poniższe tabele.

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.03.2023 Unibep	stan na dzień 31.03.2023 Budrex	korekty konsolidacyjne	stan na dzień 31.03.2023 po korektach
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe razem	69 843 696,71	12 840 225,23	-213 120,21	82 470 801,73
Wartości niematerialne	8 692 351,72	17 562,53	1 056 851,38	9 766 765,63
Nieruchomości inwestycyjne	-	5 092 765,06	-2 723 835,84	2 368 929,22
Inwestycje w jednostki zależne	170 840 971,53	-	-18 000 150,00	152 840 821,53
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	7 986,00	-	-	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	5 803 182,00	416 169,42	-	6 219 351,42
Kaucje z tytułu umów z klientami	15 916 154,58	-	-	15 916 154,58
Pożyczki udzielone	53 733 961,73	-	-	53 733 961,73
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 243 435,00	-	-464 638,00	36 778 797,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	362 081 739,27	18 366 722,24	-20 344 892,67	360 103 568,84
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	66 965 976,07	3 853 156,02	-	70 819 132,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	355 065 564,65	21 319 394,33	-15 297 581,84	361 087 377,14
Kaucje z tytułu umów z klientami	24 633 058,54	3 239,70	-3 239,70	24 633 058,54
Aktywa kontraktowe	232 146 433,35	4 055 488,51	80 668,49	236 282 590,35
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	314 584,29	417 674,00	-	732 258,29
Pożyczki udzielone	50 471 239,31	5 006 050,00	-5 006 050,00	50 471 239,31
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 255 305,14	258 246,93	-	33 513 552,07
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	762 852 161,35	34 913 249,49	-20 226 203,05	777 539 207,79
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	762 852 161,35	34 913 249,49	- 20 226 203,05	777 539 207,79
AKTYWA RAZEM	1 124 933 900,62	53 279 971,73	- 40 571 095,72	1 137 642 776,63

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.03.2023 Unibep	stan na dzień 31.03.2023 Budrex	korekty konsolidacyjne	stan na dzień 31.03.2023 po korektach
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	430 000,00	- 430 000,00	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	63 893 761,02	-	-	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	34 301 197,94	51 377,00	-9 785 000,00	24 567 574,94
Zyski (straty) zatrzymane	110 121 849,11	17 215 550,04	-7 371 911,27	119 965 487,88
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	211 823 871,47	17 696 927,04	-17 586 911,27	211 933 887,24
Kapitał własny ogółem	211 823 871,47	17 696 927,04	-17 586 911,27	211 933 887,24
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	-	403 377,04	-	403 377,04
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe	55 759 466,01	2 211 325,58	-	57 970 791,59
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	30 431 873,89	2 377 112,15	-	32 808 986,04
Rezerwy długoterminowe	38 831 756,20	1 847 170,80	-	40 678 927,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	46 705 915,30	520 463,60	-	47 226 378,90
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego podatku dochodowego	-	604 246,00	-604 246,00	-
Zobowiązania długoterminowe razem	171 729 011,40	7 963 695,17	-604 246,00	179 088 460,57
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	372 772 838,89	5 868 446,04	-15 283 692,05	363 357 592,88
Zobowiązania kontraktowe	88 527 173,06	555 350,70	-	89 082 523,76
Kaucje z tytułu umów z klientami	56 297 417,88	1 561 757,69	-2 971,54	57 856 204,03
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	64 937 052,87	13 284 630,87	-5 019 757,79	73 201 925,95
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 644 923,31	-	-	5 644 923,31
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	16 605 177,40	959 622,12	-2 041 693,39	15 523 106,13
Rezerwy krótkoterminowe	136 596 434,34	5 389 542,10	- 31 823,68	141 954 152,76
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	741 381 017,75	27 619 349,52	-22 379 938,45	746 620 428,82
Zobowiązania krótkoterminowe razem	741 381 017,75	27 619 349,52	-22 379 938,45	746 620 428,82
Zobowiązania ogółem	913 110 029,15	35 583 044,69	-22 984 184,45	925 708 889,39
PASYWA RAZEM	1 124 933 900,62	53 279 971,73	-40 571 095,72	1 137 642 776,63

SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01-31.03.2023 Unibep	01.01-31.03.2023 Budrex	Korekty konsolidacyjne	01.01-31.03.2023 po korektach
Działalność operacyjna				
Przychody z umów z klientami	430 222 860,57	9 781 628,86	-1 833 122,53	438 171 366,90
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	415 459 655,58	9 593 220,88	-1 372 095,88	423 680 780,58
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	14 763 204,99	188 407,98	- 461 026,65	14 490 586,32
Koszty zarządu	9 687 718,72	954 581,17	- 386 693,59	10 255 606,30
Pozostałe przychody operacyjne	1 047 824,17	75 703,09	494 143,22	1 617 670,48
Pozostałe koszty operacyjne	935 154,50	75 247,07	526,16	1 010 927,73
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 188 155,94	-765 717,17	419 284,00	4 841 722,77
Przychody finansowe	3 470 919,11	18 400,70	-31 822,30	3 457 497,51
Koszty finansowe	7 052 181,21	389 685,93	-57 833,13	7 384 034,01
Oczekiwane straty kredytowe	205 944,94	-17 346,41	-	188 598,53
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 400 948,90	-1 119 655,99	445 294,83	726 587,74
Podatek dochodowy	501 365,00	279 038,00	-3 732,00	776 671,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	899 583,90	-1 398 693,99	449 026,83	-50 083,26
Zysk (strata) netto	899 583,90	-1 398 693,99	449 026,83	-50 083,26

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.03.2023 Unibep	01.01-31.03.2023 Budrex	Korekty konsolidacyjne	01.01-31.03.2023 po korektach
Zysk (strata) netto	899 583,90	-1 398 693,99	449 026,83	- 50 083,26
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	253 655,50	-	-	253 655,50
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	253 655,50	-	-	253 655,50
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	253 655,50	-	-	253 655,50
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach*	48 195,00	-	-	48 195,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	205 460,50	-	-	205 460,50
Całkowite dochody ogółem	1 105 044,40	-1 398 693,99	449 026,83	155 377,24
z tego przypadający:				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	1 105 044,40	-1 398 693,99	449 026,83	- 949 667,16

W związku z połączeniem dokonano przekształcenia wcześniej prezentowanych danych.
Zmiany prezentują poniższe tabele.

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.12.2022 Unibep	stan na dzień 31.12.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe razem	67 272 509,38	13 060 228,48	-254 934,36	80 077 803,50
Wartości niematerialne	8 854 853,97	19 265,57	1 056 851,38	9 930 970,92
Nieruchomości inwestycyjne	-	5 092 765,06	-2 723 835,84	2 368 929,22
Inwestycje w jednostki zależne	160 864 971,53	-	-18 000 150,00	142 864 821,53
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	7 986,00	-	-	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 025 626,27	437 132,79	-	6 462 759,06
Kaucje z tytułu umów z klientami	17 387 281,81	3 143,10	-3 143,10	17 387 281,81
Pożyczki udzielone	97 061 491,49	-	-	97 061 491,49
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 883 291,00	-	-186 368,00	32 696 923,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	390 358 011,45	18 612 535,00	-20 111 579,92	388 858 966,53
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	65 595 763,83	4 516 796,93	-	70 112 560,76
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	344 647 535,72	28 022 996,94	-20 485 724,29	352 184 808,37
Kaucje z tytułu umów z klientami	25 744 909,61	-	-	25 744 909,61
Aktywa kontraktowe	235 082 312,39	3 972 526,34	-136 586,90	238 918 251,83
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	320 714,37	-	-	320 714,37
Pożyczki udzielone	120 000,00	-	-	120 000,00
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	426 965,05	-	-	426 965,05
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	73 957 325,75	2 023 748,56	-	75 981 074,31
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	745 895 526,72	38 536 068,77	-20 622 311,19	763 809 284,30
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	745 895 526,72	38 536 068,77	-20 622 311,19	763 809 284,30
AKTYWA RAZEM	1 136 253 538,17	57 148 603,77	-40 733 891,11	1 152 668 250,83

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.12.2022 Unibep	stan na dzień 31.12.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	430 000,00	-430 000,00	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	63 893 761,02	-	-	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	34 095 737,44	13 243 293,46	-9 785 000,00	37 554 030,90
Zyski (straty) zatrzymane	109 222 265,21	5 422 327,57	-7 510 749,05	107 133 843,73
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	210 718 827,07	19 095 621,03	-17 725 749,05	212 088 699,05
Kapitał własny ogółem	210 718 827,07	19 095 621,03	-17 725 749,05	212 088 699,05
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	414 633,37	-	414 633,37
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	102 642 398,36	2 767 730,75	-	105 410 129,11
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	33 100 583,83	2 509 613,19	-1 914 684,21	33 695 512,81
Rezerwy długoterminowe	38 257 369,00	1 918 065,75	-	40 175 434,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	42 868 329,51	502 500,43	-2 890,12	43 367 939,82
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	325 208,00	-325 208,00	-
Zobowiązania długoterminowe razem	216 868 680,70	8 437 751,49	-2 242 782,33	223 063 649,86
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	365 489 260,89	11 611 909,10	-20 304 259,53	356 796 910,46
Zobowiązania kontraktowe	84 430 247,93	503 791,71	-209 093,93	84 724 945,71
Kaucje z tytułu umów z klientami	57 588 221,87	2 072 470,33	-	59 660 692,20
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	14 621 469,79	6 520 228,31	-23 579,14	21 118 118,96
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	10 777 573,03	947 133,31	-168 059,45	11 556 646,89
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 962 061,31	1 582 326,00	-	3 544 387,31
Rezerwy krótkoterminowe	173 797 195,58	6 377 372,49	-60 367,68	180 114 200,39
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	708 666 030,40	29 615 231,25	-20 765 359,73	717 515 901,92
Zobowiązania krótkoterminowe razem	708 666 030,40	29 615 231,25	-20 765 359,73	717 515 901,92
Zobowiązania ogółem	925 534 711,10	38 052 982,74	-23 008 142,06	940 579 551,78
PASYWA RAZEM	1 136 253 538,17	57 148 603,77	-40 733 891,11	1 152 668 250,83

SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01 - 30.06.2022 Unibep	01.01 - 30.06.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	01.01 - 30.06.2022 przekształcone*
Działalność operacyjna				
Przychody z umów z klientami	664 605 446,24	140 722 077,24	-1 644 041,87	803 683 481,61
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	641 079 123,32	136 655 627,53	-1 195 984,39	776 538 766,46
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	23 526 322,92	4 066 449,71	-448 057,48	27 144 715,15
Koszty zarządu	19 946 439,26	1 874 954,25	-434 731,69	21 386 661,82
Pozostałe przychody operacyjne	1 799 972,02	60 949,89	-	1 860 921,91
Pozostałe koszty operacyjne	939 377,66	21 938,25	-20 259,03	941 056,88
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 440 478,02	2 230 507,10	6 933,24	6 677 918,36
Przychody finansowe	9 588 013,35	11 749,89	-510 299,42	9 089 463,82
Koszty finansowe	7 045 231,87	957 678,43	-577 942,16	7 424 968,14
Oczekiwane straty kredytowe	2 836 102,01	85 183,87	-	2 921 285,88
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 147 157,49	1 199 394,69	74 575,98	5 421 128,16
Podatek dochodowy	1 511 764,85	392 094,00	63 433,00	1 967 291,85
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 635 392,64	807 300,69	11 142,98	3 453 836,31
Zysk (strata) netto	2 635 392,64	807 300,69	11 142,98	3 453 836,31

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01 - 30.06.2022 Unibep	01.01 - 30.06.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	01.01 - 30.06.2022 przekształcone*
Zysk (strata) netto	2 635 392,64	807 300,69	11 142,98	3 453 836,31
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-2 789 835,00	-	-	-2 789 835,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-2 789 835,00	-	-	-2 789 835,00
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-2 789 835,00	-	-	-2 789 835,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-530 069,00	-	-	-530 069,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-2 259 766,00	-	-	-2 259 766,00
Całkowite dochody ogółem	375 626,64	807 300,69	11 142,98	1 194 070,31
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	375 626,64	807 300,69	11 142,98	1 194 070,31

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01- 30.06.2022 Unibep	01.01- 30.06.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	01.01- 30.06.2022 przekształcone*
Przeływy pieniężne z działalności operacyjnej				
I. Zysk (strata) brutto	4 147 157,49	1 199 394,69	74 575,98	5 421 128,16
II. Korekty razem:	-132 224 264,06	-24 879 370,38	-304 810,35	-157 408 444,79
1. Amortyzacja:	7 903 045,33	950 377,18	-86 767,49	8 766 655,02
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	22 891,01	-	-	22 891,01
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 411 652,12	1 039 480,44	-	2 451 132,56
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 584 787,33	-16 260,16	-	-1 601 047,49
5. Zmiana stanu rezerw	6 845 758,67	15 316 907,89	-	22 162 666,56
7. Zmiana stanu zapasów	-71 127 320,90	1 447 385,76	-	-69 679 935,14
9. Zmiana stanu należności	-188 397 208,45	-87 085 487,31	-32 297 262,40	-307 779 958,16
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	112 809 644,69	43 457 195,64	31 902 107,36	188 168 947,69
13. Inne korekty	-107 939,20	11 030,18	177 112,18	80 203,16
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-128 077 106,57	-23 679 975,69	-230 234,37	-151 987 316,63
14. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-5 470 950,03	-	-	-5 470 950,03
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-133 548 056,60	-23 679 975,69	-230 234,37	-157 458 266,66
Przeływy pieniężne z działalności inwestycyjnej				
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-2 171 777,76	-221 888,49	-	-2 393 666,25
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 300 996,43	16 260,16	-	1 317 256,59
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	180 000,00	-	-	180 000,00
Odsetki otrzymane	4 319 609,62	-	-481 493,70	3 838 115,92
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	68 000 000,00	-	-8 000 000,00	60 000 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-50 000 000,00	-	20 000 000,00	-30 000 000,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-794 967,40	-	-	-794 967,40
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	20 833 860,89	-205 628,33	11 518 506,30	32 146 738,86
Przeływy pieniężne z działalności finansowej				
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	76 988 349,34	33 925 647,11	-20 000 000,00	90 913 996,45
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-19 850 000,00	-8 000 000,00	8 000 000,00	-19 850 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-4 735 732,56	-544 158,09	162 647,49	-5 117 243,16
Zapłacone odsetki	-5 461 049,40	-1 078 813,33	549 080,58	-5 990 782,15
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	46 941 567,38	24 302 675,69	-11 288 271,93	59 955 971,14
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-65 772 628,33	417 071,67	-	-65 355 556,66
Różnice kursowe	-13 609,70	-	-	-13 609,70
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-65 786 238,03	417 071,67	-	-65 369 166,36
Środki pieniężne na początek okresu	107 168 014,90	1 940 960,23	-	109 108 975,13
Środki pieniężne na koniec okresu	41 381 776,87	2 358 031,90	-	43 739 808,77
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	10 037 410,46	2 204 993,69	-	12 242 404,15

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 01.01.2022 Unibep	stan na dzień 01.01.2022 przekształcony Budrex	Korekty konsolidacyjne	stan na dzień 01.01.2022 przekształcone*
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe razem	55 374 635,02	14 250 869,25	-560 466,86	69 065 037,41
Wartości niematerialne	8 750 230,23	21 936,62	1 056 851,38	9 829 018,23
Nieruchomości inwestycyjne	-	4 243 327,32	-2 269 519,00	1 973 808,32
Inwestycje w jednostki zależne	159 672 817,69	-	-18 000 150,00	141 672 667,69
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	7 986,00	-	-	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	5 621 025,93	354 887,92	-	5 975 913,85
Kaucje z tytułu umów z klientami	26 533 459,43	3 343,01	-3 343,01	26 533 459,43
Pożyczki udzielone	70 554 939,27	-	-	70 554 939,27
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 594 774,00	1 107 506,00	138 596,00	29 840 876,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	355 109 867,57	19 981 870,12	-19 638 031,49	355 453 706,20
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	19 906 407,47	5 559 782,76	-	25 466 190,23
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	180 161 570,90	9 487 885,68	-5 780 621,49	183 868 835,09
Kaucje z tytułu umów z klientami	24 662 033,53	1,06	-	24 662 034,59
Aktywa kontraktowe	90 172 198,68	15 242 652,53	-205 205,96	105 209 645,25
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13 124 462,17	-	-	13 124 462,17
Pożyczki udzielone	48 281 206,16	-	-8 000 000,00	40 281 206,16
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	7 417,97	-	-	7 417,97
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107 168 014,90	1 940 960,23	-	109 108 975,13
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	483 483 311,78	32 231 282,26	-13 985 827,45	501 728 766,59
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	483 483 311,78	32 231 282,26	-13 985 827,45	501 728 766,59
AKTYWA RAZEM	838 593 179,35	52 213 152,38	-33 623 858,94	857 182 472,79

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 01.01.2022 Unibep	stan na dzień 01.01.2022 przekształcony Budrex	Korekty konsolidacyjne	stan na dzień 01.01.2022 przekształcone*
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	430 000,00	-430 000,00	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 153 761,02	-	-	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	31 737 591,10	13 178 630,46	-9 785 000,00	35 131 221,56
Zyski (straty) zatrzymane	111 753 483,98	-1 488 846,99	-7 248 679,76	103 015 957,23
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	209 151 899,50	12 119 783,47	-17 463 679,76	203 808 003,21
Kapitał własny ogółem	209 151 899,50	12 119 783,47	-17 463 679,76	203 808 003,21
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	459 658,69	-	459 658,69
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	96 297 104,61	-	-	96 297 104,61
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	27 407 478,98	3 234 678,23	-1 977 314,69	28 664 842,52
Rezerwy długoterminowe	37 029 916,17	1 504 444,24	-	38 534 360,41
Kaucje z tytułu umów z klientami	48 458 880,74	318 428,96	-2 930,89	48 774 378,81
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem	209 193 380,50	5 517 210,12	-1 980 245,58	212 730 345,04
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	193 725 710,17	16 609 936,76	-5 842 576,18	204 493 070,75
Zobowiązania kontraktowe	19 052 934,71	43 503,26	-127 447,19	18 968 990,78
Kaucje z tytułu umów z klientami	41 112 283,90	1 449 650,99	-	42 561 934,89
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	23 975 121,75	8 057 363,83	-8 057 363,83	23 975 121,75
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	7 877 607,18	1 087 643,37	-152 546,40	8 812 704,15
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 029,75	-	-	4 029,75
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	2 037 251,52	-	-	2 037 251,52
Rezerwy krótkoterminowe	132 462 960,37	7 328 060,58	-	139 791 020,95
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	420 247 899,35	34 576 158,79	-14 179 933,60	440 644 124,54
Zobowiązania krótkoterminowe razem	420 247 899,35	34 576 158,79	-14 179 933,60	440 644 124,54
Zobowiązania ogółem	629 441 279,85	40 093 368,91	-16 160 179,18	653 374 469,58
PASYWA RAZEM	838 593 179,35	52 213 152,38	-33 623 858,94	857 182 472,79

2.26. 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	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	17 201 115,11	1 494 111,55	4 053 057,62	9 324 491,82	1 400 000,00	104 832 292,30	7 263 884,90	6 604 943,81
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	233,92	27 358,31	-	-	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	17 201 349,03	1 521 469,86	4 053 057,62	9 324 491,82	1 400 000,00	104 832 292,30	7 263 884,90	6 604 943,81

Stan na dzień 31.12.2022 r. przekształcone*

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe	Rezerwy
Podmioty zależne, zależne pośrednio	48 264 997,93	1 258 739,73	5 994 969,19	10 930 211,92	1 620 790,03	97 061 491,49	6 661 860,54	5 937 762,02	265 936,96
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	273,89	32 032,92	-	-	-	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	48 265 271,82	1 290 772,65	5 994 969,19	10 930 211,92	1 620 790,03	97 061 491,49	6 661 860,54	5 937 762,02	265 936,96

* nota 2.25

Za okres 01.01.2023 – 30.06.2023 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	58 438 031,88	31 215 242,29	5 298 790,99	230 024,00	6 032,95
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	-	-	1 209,34
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	58 438 031,88	31 215 242,29	5 298 790,99	230 024,00	7 242,29

Za okres 01.01.2022 – 30.06.2022 r. przekształcone*

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	60 313 219,35	5 314 232,74	2 999 027,70	205 705,88	19 508,70
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	60 313 219,35	5 314 232,74	2 999 027,70	205 705,88	19 508,70

* nota 2.25

W okresie od 01.01.2023 do 30.06.2023 r. członkowie Zarządu dokonali zakupów w Spółce na łączną kwotę 1,0 tys. zł, w tym okresie nie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą.

W okresie od 01.01.2022 do 30.06.2022 r. członkowie Zarządu dokonali zakupów w Spółce na łączną kwotę 4,0 tys. zł, ponadto dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd na łączną kwotę 1,5 tys. zł.

2.27. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za rok 2022 wypłacona 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 roku 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 wypłacona 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

Informacje dotyczące zasad wynagradzania Zarządu w 2023 roku zostały opublikowane w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31.12.2022 r. – pkt. 6.34.

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 Kamowski	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., nie dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej, a w okresie porównywalnym: wynagrodzenie to wynosiło 173,0 tys. zł.

3. Program motywacyjny

Informacje na temat Programu Motywacyjnego zawarte zostały w punkcie 6.10. 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 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 S.A., Rada Nadzorcza Spółki podjęła z tym samym dniem decyzję o zaoferowaniu akcji Spółki w odniesieniu do następujących członków zarządu Unidevelopment S.A. (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 S.A. 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. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w punkcie 2.3 Sprawozdania Zarządu UNIBEP SA z działalności GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP za I półrocze 2023 r.

5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Spółka 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA i zatwierdzone do publikacji w dniu 07.09.2023 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Dariusz Jacek Blocher

Wiceprezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbicki

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