

1Q2024



KWARTALNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2024 ROKU DO 31 MARCA 2024 ROKU SPORZĄDZONE
ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 29 MAJA 2024 ROKU

GRUPA UNIBEP

Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)



Spis treści

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA	3
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASywa	4
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	5
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	6
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
Objaśnienia do 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 sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	10
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności.....	10
1.1.5. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	11
1.1.6. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej UNIBEP	13
1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	13
2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
2.1. Środki trwałe.....	15
2.2. Nieruchomości inwestycyjne	19
2.3. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	20
2.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20
2.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	21
2.6. Zapasy	22
2.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22
2.8. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	22
2.9. Leasing	22
2.10. Rezerwy	23
2.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	24
2.12. Bieżący i odroczony podatek dochodowy.....	24
2.13. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	27
2.14. Kaucje z tytułu umów z klientami	28
2.15. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	29
2.15. Zysk (strata) na jedną akcję	31
2.16. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli.....	31
2.17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	32
2.18. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej.....	32
2.19. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych.....	33
2.20. Program Motywacyjny	34
2.21. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	34

2.21.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	34
2.21.2. Gwarancje	38
2.22. Instrumenty finansowe.....	39
2.23. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Grupy UNIBEP	41
2.24. Zdarzenia po dniu bilansowym	41

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.03.2023
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	2.1	150 018 080,99	146 814 996,53	153 792 010,11
Wartości niematerialne		24 557 188,76	24 631 063,22	23 618 886,90
Nieruchomości inwestycyjne	2.2	230 455 775,70	63 784 310,93	63 906 292,82
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.4	14 313 423,29	12 467 627,64	7 993 172,16
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.14	5 772 428,13	6 885 289,18	13 042 530,27
Pożyczki udzielone		-	-	81 224 251,00
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		5 355 623,08	4 098 447,61	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe		3 781 854,51	3 751 818,46	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		91 272 967,00	88 381 078,00	65 143 883,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		525 527 341,46	350 814 631,57	408 721 026,26
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	2.6	426 717 646,42	457 932 180,10	521 532 054,06
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.4	396 011 375,45	378 929 269,58	422 093 289,97
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.14	10 401 652,57	14 109 242,28	20 961 964,00
Aktywa kontraktowe	2.13	211 147 278,94	186 762 071,49	290 165 624,12
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 405 770,97	5 688 437,68	3 909 048,47
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		3 972 923,57	5 912 703,60	1 401 251,29
Pożyczki udzielone		98 327 453,29	96 108 774,17	8 302 241,28
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.7	167 542 053,71	311 059 614,93	108 491 500,73
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 318 526 154,92	1 456 502 293,83	1 376 856 973,92
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 318 526 154,92	1 456 502 293,83	1 376 856 973,92
AKTYWA RAZEM		1 844 053 496,38	1 807 316 925,40	1 785 578 000,18

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 31.03.2023
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 803 761,02	65 803 761,02	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		9 253 879,14	10 269 281,60	5 559 083,30
Zyski (straty) zatrzymane		95 551 943,57	57 325 084,29	234 567 038,14
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		174 116 647,13	136 905 190,31	307 526 945,86
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		114 275 485,88	76 221 072,21	81 956 842,04
Kapitał własny ogółem		288 392 133,01	213 126 262,52	389 483 787,90
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2.11	8 181 889,18	8 147 808,70	12 133 005,92
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	2.8	213 390 961,05	214 744 634,58	90 976 512,22
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.9	42 168 042,24	40 180 669,55	42 042 672,44
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		145 072,70	-	-
Rezerwy długoterminowe	2.10	93 655 254,48	85 819 458,29	64 037 129,73
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.14	53 938 815,33	54 479 614,37	51 114 114,84
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2.12	20 907 925,00	6 906 238,00	3 996 548,00
Zobowiązania długoterminowe razem		432 387 959,98	410 278 423,49	264 299 983,15
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.11	308 261 383,16	416 708 917,00	407 517 711,55
Zobowiązania kontraktowe	2.13	367 716 801,49	359 148 964,02	308 124 060,03
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.14	70 049 938,19	68 309 692,66	62 930 324,98
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	2.8	85 509 880,35	43 071 159,31	110 408 580,27
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.9	19 260 361,08	29 662 286,48	33 915 492,92
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		-	-	1 055 611,10
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 916 024,11	2 341 842,66	5 866 561,77
Rezerwy krótkoterminowe	2.10	266 559 015,01	264 669 377,26	201 975 886,51
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 123 273 403,39	1 183 912 239,39	1 131 794 229,13
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 123 273 403,39	1 183 912 239,39	1 131 794 229,13
Zobowiązania ogółem		1 555 661 363,37	1 594 190 662,88	1 396 094 212,28
PASYWA RAZEM		1 844 053 496,38	1 807 316 925,40	1 785 578 000,18

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.03.2024	01.01-31.03.2023
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami		455 850 941,27	523 674 154,76
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		439 570 996,07	494 326 710,45
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		16 279 945,20	29 347 444,31
Koszty sprzedaży	2.15	3 112 675,42	2 571 448,00
Koszty zarządu	2.15	20 852 958,92	13 741 511,52
Pozostałe przychody operacyjne		108 135 104,49	1 390 425,72
Pozostałe koszty operacyjne		1 497 031,10	1 516 847,21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		98 952 384,25	12 908 063,30
Przychody finansowe		2 995 892,52	3 001 227,80
Koszty finansowe		12 061 124,08	9 068 208,77
Oczekiwane straty kredytowe		-3 122 982,04	313 175,15
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	2.3	-1 148,05	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		93 008 986,68	6 527 907,18
Podatek dochodowy	2.12	16 727 713,73	2 113 444,46
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		76 281 272,95	4 414 462,72
Zysk (strata) netto		76 281 272,95	4 414 462,72
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		38 226 859,28	4 269 008,67
udziałom niesprawnym kontroli		38 054 413,67	145 454,05

Zysk na akcję

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej 1,16 0,13

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

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą 1,16 0,13

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej 1,16 0,13

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

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą 1,16 0,13

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.03.2024	01.01-31.03.2023
Zysk (strata) netto	76 281 272,95	4 414 462,72
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-429 146,21	1 376 656,50
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-429 146,21	1 376 656,50
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-824 438,25	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-824 438,25	-
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-1 253 584,46	1 376 656,50
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-81 539,00	261 565,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-156 643,00	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-1 015 402,46	1 115 091,50
Całkowite dochody ogółem	75 265 870,49	5 529 554,22
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	37 211 456,82	5 384 100,17
udziałom niesprawnym kontroli	38 054 413,67	145 454,05

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2024 – 31.03.2024 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZNIA 2024 r.	3 507 063,40	10 269 281,60	65 803 761,02	57 325 084,29	136 905 190,31	76 221 072,21	213 126 262,52
Zysk (strata)	-	-	-	38 226 859,28	38 226 859,28	38 054 413,67	76 281 272,95
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-1 015 402,46	-	-	-1 015 402,46	-	-1 015 402,46
Całkowite dochody	-	-1 015 402,46	-	38 226 859,28	37 211 456,82	38 054 413,67	75 265 870,49
Zmiany w kapitale własnym	-	-1 015 402,46	-	38 226 859,28	37 211 456,82	38 054 413,67	75 265 870,49
Stan na 31 MARCA 2024 r.	3 507 063,40	9 253 879,14	65 803 761,02	95 551 943,57	174 116 647,13	114 275 485,88	288 392 133,01

Za okres 01.01.2023 – 31.03.2023 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZNIA 2023 r.	3 507 063,40	4 443 991,80	63 893 761,02	230 298 029,47	302 142 845,69	81 811 387,99	383 954 233,68
Zysk (strata)	-	-	-	4 269 008,67	4 269 008,67	145 454,05	4 414 462,72
Inne skumulowane całkowite dochody	-	1 115 091,50	-	-	1 115 091,50	-	1 115 091,50
Całkowite dochody	-	1 115 091,50	-	4 269 008,67	5 384 100,17	145 454,05	5 529 554,22
Zmiany w kapitale własnym	-	1 115 091,50	-	4 269 008,67	5 384 100,17	145 454,05	5 529 554,22
Stan na 31 MARCA 2023 r.	3 507 063,40	5 559 083,30	63 893 761,02	234 567 038,14	307 526 945,86	81 956 842,04	389 483 787,90

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	93 008 986,68	6 527 907,18
II. Korekty razem:	-262 778 033,05	-55 187 211,36
1. Amortyzacja	6 890 336,84	6 800 088,41
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	53 354,75	85 882,73
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 578 473,98	6 390 438,47
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-107 865 938,65	-3 244 254,58
5. Zmiana stanu rezerw	9 725 433,94	-42 838 696,62
6. Zmiana stanu zapasów	-42 691 114,04	22 436 973,70
7. Zmiana stanu należności	-38 389 151,29	-23 440 801,76
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-98 658 994,60	-20 236 591,66
9. Inne korekty	-420 433,98	343 814,10
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-169 769 046,37	-48 659 304,18
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-556 416,13	-3 793 385,26
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-170 325 462,50	-52 452 689,44
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-2 690 134,69	-1 063 034,67
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	111 062,93	1 013 299,89
Odsetki otrzymane	159 805,09	534 034,64
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	-	120 000,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	3 509 547,73	659 650,40
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 090 281,06	1 263 950,26
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	64 186 495,45	96 708 778,60
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-26 938 063,66	-62 511 348,02
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-4 762 626,77	-4 915 496,43
Zapłacone odsetki	-5 412 172,22	-7 486 309,63
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	27 073 632,80	21 795 624,52
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-142 161 548,64	-29 393 114,66
Różnice kursowe	-25 416,42	-63 574,34
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-142 186 965,06	-29 456 689,00
Środki pieniężne na początek okresu	309 729 018,77	137 948 189,73
Środki pieniężne na koniec okresu	167 542 053,71	108 491 500,73
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	93 910 181,24	26 754 828,11

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku oraz okresy porównywalne zostało przygotowane 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).

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za I kwartał 2024 roku nie było badane, ani też nie podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

1.1.1. Standardy i interpretacje

Przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, które zostało opublikowane w dniu 18 kwietnia 2024 roku. Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Unibep SA za 2024 rok:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później – odroczenie daty wejścia w życie oraz Długoterminowe zobowiązania z tytułu umówo zawierających kowenanty,
- **Zmiany do MSSF 1 „Leasing”** - doprecyzowanie wymogów w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego.

Powyższe zmiany do standardów nie miały znaczącego wpływu na stosowaną politykę rachunkowości Grupy.

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

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

- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- **Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 “Instrumenty finansowe - ujawnianie informacji”** - zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później,
- **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. Zmiany obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie,
- **MSSF 18 „Zasady prezentacji i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”** - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,
- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”** - brak możliwości wymiany waluty, zasada dotyczy jednostki która powinna ocenić, czy dana waluta jest wymienialna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymienialności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymienialności waluty. Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie.

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

1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2023 rok obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz z raportami rocznymi.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Szczegółowe uzasadnienie kontynuowania działalności zostało umieszczone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.

1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Sezonowość związana uwarunkowaniami pogodowymi miała wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży w I kwartale 2024 roku.

Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla obszaru infrastrukturalnego. Okres zimowy istotnie ogranicza tempo i zakres robót lub też je wstrzymuje (zgodnie z zapisami zawartymi w kontraktach na realizację inwestycji drogowych).

Uwarunkowania pogodowe mają wpływ na aktywność w działalności budowlanej kubaturowej oraz energetyczno-przemysłowej. Mimo iż okres zimowy jest uwzględniany w harmonogramach realizacji inwestycji i planowaniu tempa robót, to jednak sytuacje występowania warunków gorszych niż spodziewane zaburzają tempo i skalę realizacji na poszczególnych odcinkach robót. W przypadku budownictwa modułowego ważnym jest także aspekt przygotowania w terminie odpowiednich frontów robót przez zamawiających.

1.1.5. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	100%	100%
Unibep PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	100%	100%
Sejeddalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka wspólnokontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka wspólnokontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	97,63%	97,63%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*	0%***)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***)	48,82%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***)	48,82%***)
I Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%***)	48,82%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	13.11.2023	97,63%	97,63%

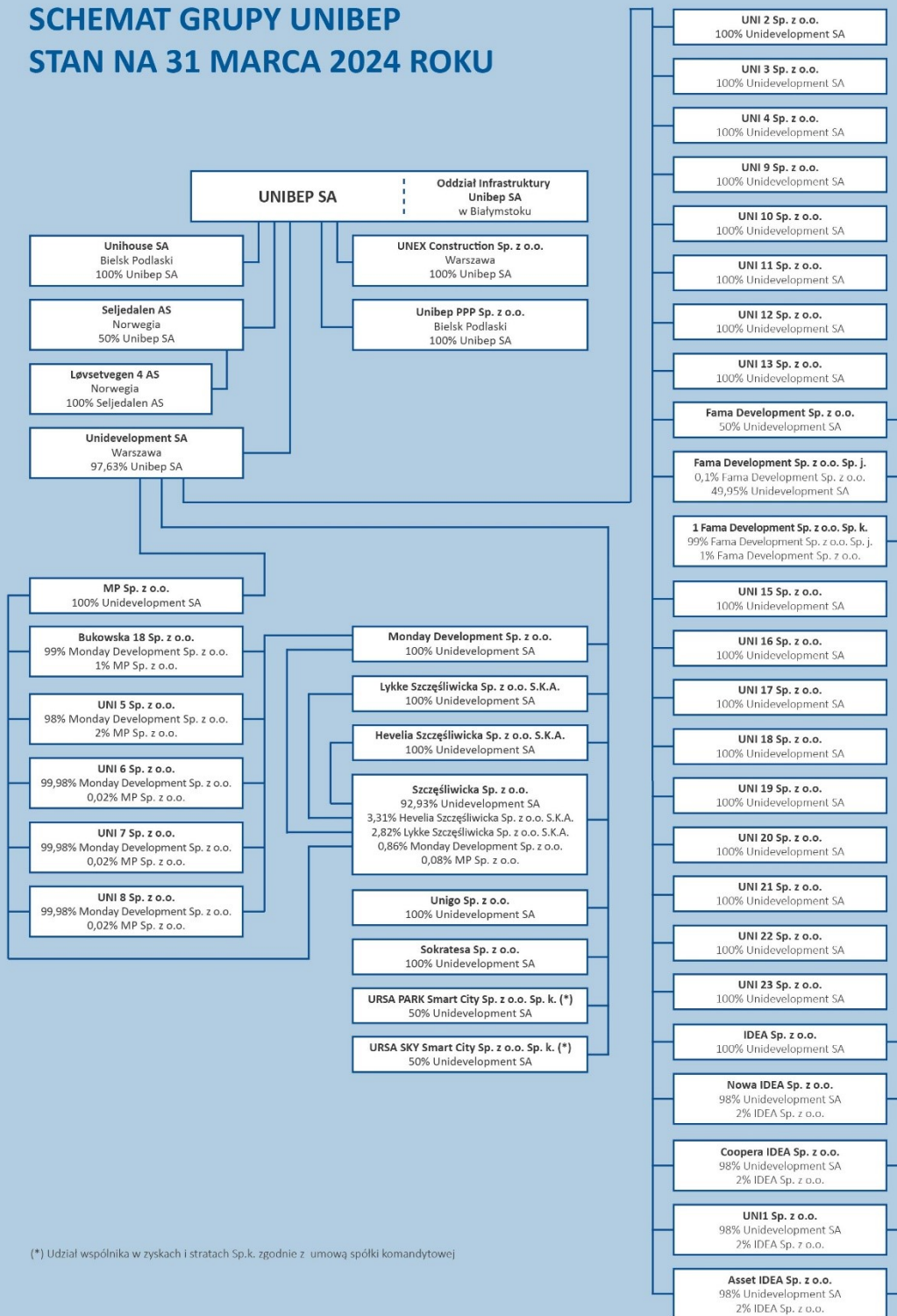
* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

SCHEMAT GRUPY UNIBEP STAN NA 31 MARCA 2024 ROKU



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

1.1.6. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej UNIBEP

W stosunku do informacji zamieszczonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, w I kwartale 2024 roku nie nastąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unibep.

1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR

	stan na dzień 31.03.2024		stan na dzień 31.12.2023		stan na dzień 31.03.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	525 527 341,46	122 190 086,14	350 814 631,57	80 684 137,90	408 721 026,26	87 417 608,01
Aktywa obrotowe	1 318 526 154,92	306 569 823,73	1 456 502 293,83	334 982 128,30	1 376 856 973,92	294 483 365,19
Aktywa razem	1 844 053 496,38	428 759 909,87	1 807 316 925,40	415 666 266,20	1 785 578 000,18	381 900 973,20
Kapitał własny	288 392 133,01	67 053 903,37	213 126 262,52	49 017 079,70	389 483 787,90	83 303 130,77
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 555 661 363,37	361 706 006,50	1 594 190 662,88	366 649 186,50	1 396 094 212,28	298 597 842,43
Pasywa razem	1 844 053 496,38	428 759 909,87	1 807 316 925,40	415 666 266,20	1 785 578 000,18	381 900 973,20

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2024 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3009 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2023 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2023 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6755 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

	01.01 - 31.03.2024		01.01 - 31.03.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	455 850 941,27	105 494 189,27	523 674 154,76	111 408 180,99
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	439 570 996,07	101 726 642,77	494 326 710,45	105 164 708,11
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	16 279 945,20	3 767 546,50	29 347 444,31	6 243 472,88
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	98 952 384,25	22 899 813,53	12 908 063,30	2 746 104,31
Zysk (strata) brutto	93 008 986,68	21 524 377,28	6 527 907,18	1 388 768,68
Zysk (strata) netto	76 281 272,95	17 653 207,04	4 414 462,72	939 147,48
Całkowite dochody ogółem	75 265 870,49	17 418 220,01	5 529 554,22	1 176 375,75

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3211 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,7005 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

	01.01 - 31.03.2024		01.01 - 31.03.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-170 325 462,50	-39 417 153,62	-52 452 689,44	-11 158 959,57
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	1 090 281,06	252 315,63	1 263 950,26	268 896,98
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	27 073 632,80	6 265 449,26	21 795 624,52	4 636 873,63
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-142 161 548,64	-32 899 388,73	-29 393 114,66	-6 253 188,95
E. Różnice kursowe	-25 416,42	-5 881,93	-63 574,34	-13 525,02
F. Środki pieniężne na początek okresu	309 729 018,77	71 234 824,92	137 948 189,73	29 413 887,23
G. Środki pieniężne na koniec okresu	167 542 053,71	38 955 114,91	108 491 500,73	23 204 256,39

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

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3211 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2024 roku, tj. kurs 4,3009 PLN/EUR.

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

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,7005 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2023 roku, tj. kurs 4,6755 PLN/EUR.

2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Środki trwałe

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki trwałe własne	88 577 318,82	88 253 114,49
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	61 440 762,17	58 561 882,04
Środki trwałe razem	150 018 080,99	146 814 996,53

Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	7 604 523,23	7 615 513,90
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	64 990 517,06	64 793 469,32
Urządzenia techniczne i maszyny	12 495 111,07	12 813 833,09
Środki transportu	230 648,74	325 905,80
Inne środki trwałe	2 891 050,27	2 370 905,13
Środki trwałe w budowie	365 468,45	333 487,25
Środki trwałe własne	88 577 318,82	88 253 114,49

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	6 882 663,02	6 079 985,40
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	13 339 517,19	11 953 449,02
Urządzenia techniczne i maszyny	16 268 195,39	15 735 288,02
Środki transportu	23 655 863,37	23 329 417,46
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	1 294 523,20	1 463 742,14
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	61 440 762,17	58 561 882,04

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	7 956 728,42	91 994 211,38	46 086 560,88	9 476 821,94	11 579 858,86	333 487,25	167 427 668,73
Zwiększenia	10 797,53	1 035 430,58	670 823,40	742 253,60	2 915 520,69	667 319,64	6 042 145,44
Zakup	10 797,53	502 510,58	670 823,40	-	439 291,25	667 319,64	2 290 742,40
Przyjęcie z inwestycji	-	532 920,00	-	-	102 418,44	-	635 338,44
Przyjęcie z leasingu	-	-	-	742 253,60	2 373 811,00	-	3 116 064,60
Zmniejszenia	-	-	299 878,28	55 931,30	176 539,22	635 338,44	1 167 687,24
Sprzedaż	-	-	230 181,88	55 931,30	17 531,00	-	303 644,18
Likwidacja i inne	-	-	69 696,40	-	159 008,22	-	228 704,62
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	635 338,44	635 338,44
Wartość brutto na koniec okresu	7 967 525,95	93 029 641,96	46 457 506,00	10 163 144,24	14 318 840,33	365 468,45	172 302 126,93
Umorzenie na początek okresu	341 214,52	25 874 578,83	33 272 727,79	9 150 916,14	9 208 953,73	-	77 848 391,01
Zwiększenia	21 788,20	838 382,84	987 407,18	837 510,66	2 395 375,55	-	5 080 464,43
Amortyzacja bieżąca	21 788,20	838 382,84	987 407,18	102 664,10	243 306,67	-	2 193 548,99
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	-	734 846,56	2 152 068,88	-	2 886 915,44
Zmniejszenia	-	-	297 740,04	55 931,30	176 539,22	-	530 210,56
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	297 740,04	55 931,30	176 539,22	-	530 210,56
Umorzenie na koniec okresu	363 002,72	26 712 961,67	33 962 394,93	9 932 495,50	11 427 790,06	-	82 398 644,88
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	7 615 513,90	64 793 469,32	12 813 833,09	325 905,80	2 370 905,13	333 487,25	88 253 114,49
Wartość netto na koniec okresu	7 604 523,23	64 990 517,06	12 495 111,07	230 648,74	2 891 050,27	365 468,45	88 577 318,82

Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	7 956 728,42	85 506 558,07	42 693 384,86	7 535 797,90	9 211 652,35	4 809 168,06	157 713 289,66
Zwiększenia	-	37 798,00	2 664 281,04	1 230 644,64	105 759,75	361 684,73	4 400 168,16
Zakup	-	-	313 616,99	-	105 759,75	361 684,73	781 061,47
Przyjęcie z inwestycji	-	37 798,00	-	-	-	-	37 798,00
Przyjęcie z leasingu	-	-	2 350 664,05	1 230 644,64	-	-	3 581 308,69
Zmniejszenia	-	-	1 568 003,16	120 687,62	6 387,89	37 798,00	1 732 876,67
Sprzedaż	-	-	1 507 532,79	56 928,45	5 932,92	-	1 570 394,16
Likwidacja i inne	-	-	60 470,37	63 759,17	454,97	-	124 684,51
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	37 798,00	37 798,00
Wartość brutto na koniec okresu	7 956 728,42	85 544 356,07	43 789 662,74	8 645 754,92	9 311 024,21	5 133 054,79	160 380 581,15
Umorzenie na początek okresu	254 222,68	23 060 058,82	28 009 142,70	7 148 882,20	6 587 662,21	-	65 059 968,61
Zwiększenia	21 747,96	726 524,65	3 156 390,14	1 290 364,95	241 267,89	-	5 436 295,59
Amortyzacja bieżąca	21 747,96	726 524,65	899 226,09	59 720,31	241 267,89	-	1 948 486,90
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	2 257 164,05	1 230 644,64	-	-	3 487 808,69
Zmniejszenia	-	-	1 013 010,46	120 687,62	6 387,89	-	1 140 085,97
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	1 013 010,46	120 687,62	6 387,89	-	1 140 085,97
Umorzenie na koniec okresu	275 970,64	23 786 583,47	30 152 522,38	8 318 559,53	6 822 542,21	-	69 356 178,23
Wartość netto na początek okresu	7 702 505,74	62 446 499,25	14 684 242,16	386 915,70	2 623 990,14	4 809 168,06	92 653 321,05
Wartość netto na koniec okresu	7 680 757,78	61 757 772,60	13 637 140,36	327 195,39	2 488 482,00	5 133 054,79	91 024 402,92

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	9 670 464,24	19 058 156,22	33 607 128,52	41 236 988,29	4 777 001,57	108 349 738,84
Zwiększenia	1 104 807,04	2 043 100,88	1 679 677,15	2 522 511,99	231 833,69	7 581 930,75
Zawarcie i zmiana umów	1 104 807,04	2 043 100,88	1 679 677,15	2 522 511,99	231 833,69	7 581 930,75
Zmniejszenia	24 254,30	559 164,58	6 288 965,80	830 153,19	2 373 811,00	10 076 348,87
Wygaśnięcie i zmiana umów	24 254,30	559 164,58	6 288 965,80	830 153,19	2 373 811,00	10 076 348,87
Wartość brutto na koniec okresu	10 751 016,98	20 542 092,52	28 997 839,87	42 929 347,09	2 635 024,26	105 855 320,72
Umorzenie na początek okresu	3 590 478,84	7 104 707,20	17 871 840,50	17 907 570,83	3 313 259,43	49 787 856,80
Zwiększenia	302 129,42	650 281,51	1 146 769,78	2 104 704,45	179 310,51	4 383 195,67
Amortyzacja bieżąca	302 129,42	650 281,51	1 146 769,78	2 104 704,45	179 310,51	4 383 195,67
Zmniejszenia	24 254,30	552 413,38	6 288 965,80	738 791,56	2 152 068,88	9 756 493,92
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	24 254,30	552 413,38	6 288 965,80	738 791,56	2 152 068,88	9 756 493,92
Umorzenia na koniec okresu	3 868 353,96	7 202 575,33	12 729 644,48	19 273 483,72	1 340 501,06	44 414 558,55
Wartość netto na początek okresu	6 079 985,40	11 953 449,02	15 735 288,02	23 329 417,46	1 463 742,14	58 561 882,04
Wartość netto na koniec okresu	6 882 663,02	13 339 517,19	16 268 195,39	23 655 863,37	1 294 523,20	61 440 762,17

Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	8 629 230,92	17 508 419,62	29 707 632,56	37 532 180,95	6 128 975,94	99 506 439,99
Zwiększenia	672 202,78	51 041,00	3 780 771,69	2 916 595,90	173 681,72	7 594 293,09
Zawarcie i zmiana umów	672 202,78	51 041,00	3 780 771,69	2 916 595,90	173 681,72	7 594 293,09
Zmniejszenia	-	-	2 350 664,05	1 843 635,61	-	4 194 299,66
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	2 350 664,05	1 843 635,61	-	4 194 299,66
Wartość brutto na koniec okresu	9 301 433,70	17 559 460,62	31 137 740,20	38 605 141,24	6 302 657,66	102 906 433,42
Umorzenie na początek okresu	2 849 989,10	5 018 638,16	14 124 955,61	13 830 535,43	4 031 921,29	39 856 039,59
Zwiększenia	139 037,02	534 284,99	1 567 835,89	1 829 464,07	270 855,53	4 341 477,50
Amortyzacja bieżąca	139 037,02	534 284,99	1 567 835,89	1 829 464,07	270 855,53	4 341 477,50
Zmniejszenia	-	-	2 257 164,05	1 801 526,81	-	4 058 690,86
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	-	2 257 164,05	1 801 526,81	-	4 058 690,86
Umorzenia na koniec okresu	2 989 026,12	5 552 923,15	13 435 627,45	13 858 472,69	4 302 776,82	40 138 826,23
Wartość netto na początek okresu	5 779 241,82	12 489 781,46	15 582 676,95	23 701 645,52	2 097 054,65	59 650 400,40
Wartość netto na koniec okresu	6 312 407,58	12 006 537,47	17 702 112,75	24 746 668,55	1 999 880,84	62 767 607,19

2.2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu grupy na 31 marca 2024 roku to:

- w spółce UNI3 Sp. z o.o. grunt z budynkiem hotelowym wynajmowanym podmiotowi zewnętrznemu,
- w spółce Fama Development sp. z o.o. Sp. j grunt utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce Coopera Idea Sp. z o.o. grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce Unihouse Sp. z o.o. budynek biurowy z gruntem w Bielsku Podlaskim (działka o powierzchni 1 236,55 (w tym powierzchnia użytkowa budynku 108,63 m2) wynajmowany podmiotom zewnętrznym.

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

Zmianę stanu nieruchomości inwestycyjnej przedstawia poniższa tabela:

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	63 784 310,93	63 586 646,26
Zwiększenia	167 887 211,13	1 568 574,38
- przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej	66 102 618,42	29 686,91
- przeszacowanie do wartości godziwej	101 197 381,58	228 154,41
- zakup nieruchomości inwestycyjnej	-	1 310 733,06
- nakłady na nieruchomość inwestycyjną	587 211,13	-
Zmniejszenia	1 215 746,36	1 370 909,71
- przekwalifikowanie na środki trwałe	391 308,00	-
- przeszacowanie do wartości godziwej	824 438,36	1 370 909,71
Bilans zamknięcia	230 455 775,70	63 784 310,93

Łączna wartość zobowiązań leasingowych przypadających na nieruchomości inwestycyjne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi na dzień 31 marca 2024 roku 10 874 750,82 zł. Kwota przypadająca na zobowiązania krótkoterminowe wynosi 10 531 622,77 zł.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnej - 181 991,19 zł,
- bezpośrednie koszty operacyjne - 192 550,89 zł.

Na dzień 31 marca 2024 roku na nieruchomościach inwestycyjnych ustanowione było zabezpieczenie:

- w postaci hipoteki na nieruchomości inwestycyjnej, na łączną wartość 25 500 000,00 zł. Zgodnie z umową kredytu zabezpieczenie stanowiło 150 % kwoty kredytu. Na dzień 31 marca 2024 roku saldo kredytu, którego zabezpieczenie stanowiła wspomniana nieruchomość wynosiło 9 361 643,12 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 12 068 796,09 zł,
- w postaci hipoteki umownej na nieruchomości inwestycyjnej do kwoty 150 % wartości nominalnej obligacji przydzielanych w ramach Programu Emisji Obligacji wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, z zastrzeżeniem, że zabezpieczać będzie również na zasadzie równego pierwszeństwa obligacje wyemitowane w ramach Programu i cesji z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, przy czym cesja będzie zabezpieczać wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu. Na dzień 31 marca 2024 roku saldo obligacji, którego zabezpieczenie

stanowiła wspomniana nieruchomość było równe 35 816 859,30 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 50 341 415,04 zł,

- na wartość 632 245,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji bankowych. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 271 464,61 zł.

2.3. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01-31.03.2024	01.01-31.03.2023
Stan na początek okresu	-	-
Zwiększenia	1 148,05	-
Spółki wyceniane metoda praw własności – zmiana prezentacji	1 148,05	-
Zmniejszenia	1 148,05	-
Udział w stratach	1 148,05	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-

Wykaz podmiotów współkontrolowanych na dzień 31 marca 2024 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz w liczbie głosów (%)	
			31-03-2024	31-03-2023
Seljedalen AS	Jednostka współkontrolowana	Trondheim/Norwegia	50	50
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka współkontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50	50

Na 31 marca 2024 roku zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych nie wystąpiły, a na dzień 31 marca 2023 roku wynosiły 6 998 900,00 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczyły wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01-31.03.2024	01.01-31.03.2023
Udział w zyskach	-	-
Udział w stratach	1 148,05	-
Razem	-1 148,05	-

2.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	426 181,90	426 181,90
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 887 241,39	12 041 445,74
Ubezpieczenia	11 073 782,67	8 907 326,81
Pozostałe	2 813 458,72	3 134 118,93
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	14 313 423,29	12 467 627,64

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	383 239 193,85	368 815 723,21
Należności z tytułu dostaw i usług	294 013 556,82	301 799 447,78
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	35 105 878,64	17 006 203,93
Inne należności finansowe	889 223,20	240 056,92
Inne należności niefinansowe	16 796 899,13	17 132 536,36
Zaliczki udzielone na dostawy:	36 433 636,06	32 637 478,22
na zakup środków trwałych	34 900,00	-
na zakup towarów, materiałów i usług	36 398 736,06	32 637 478,22
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 772 181,60	10 113 546,37
Ubezpieczenia	8 411 410,54	7 188 707,58
Pozostałe	4 360 771,06	2 924 838,79
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	396 011 375,45	378 929 269,58
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	61 084 563,27	64 023 497,64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	457 095 938,72	442 952 767,22

2.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.03.2024	01.01-31.03.2023
Stan na początek okresu	73 798 047,84	64 178 114,67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	64 023 497,64	53 796 479,08
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 874 054,80	3 149 110,79
Aktywa kontraktowe	111 005,40	150 746,38
Pożyczki udzielone	2 789 490,00	7 081 778,42
Zwiększenia	2 229 292,36	2 310 460,83
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 144 951,33	2 003 607,32
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	296 408,00
Aktywa kontraktowe	68 015,03	6 224,51
Pożyczki udzielone	16 326,00	4 221,00
Zmniejszenia	5 309 313,72	1 996 013,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 083 885,70	1 533 079,92
Kaucje z tytułu umów o budowę	199 606,42	436 440,96
Aktywa kontraktowe	25 821,60	26 492,57
Stan na koniec okresu	70 718 026,48	64 492 562,05
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	61 084 563,27	54 267 006,48
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 674 448,38	3 009 077,83
Aktywa kontraktowe	153 198,83	130 478,32
Pożyczki udzielone	2 805 816,00	7 085 999,42

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.03.2024	01.01-31.03.2023
Stan na początek okresu	28 755 296,14	20 895 248,53
Środki trwałe	1 326 163,23	-
Zapasy	27 429 132,91	20 895 248,53
Zwiększenia	939 106,90	3 692,14
Zapasy	939 106,90	3 692,14
Zmniejszenia	4 513 866,91	194 885,00
Zapasy	4 513 866,91	194 885,00
Stan na koniec okresu	25 180 536,13	20 704 055,67
Zapasy	23 854 372,90	20 704 055,67
Środki trwałe	1 326 163,23	-

2.6. Zapasy

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Materiały	51 513 610,10	43 089 678,80
Półprodukty i produkty w toku	328 465 269,52	328 875 360,47
Produkty gotowe	29 941 396,54	56 643 859,78
Towary	37 916 694,19	45 460 229,96
Prawo do użytkowania aktywów	2 735 048,97	11 292 184,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	450 572 019,32	485 361 313,01
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	23 854 372,90	27 429 132,91
Zapasy	426 717 646,42	457 932 180,10

2.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.03.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	167 542 053,71	108 491 500,73
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	35 198,66	-26 668,04
Razem	167 577 252,37	108 464 832,69

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w działalności deweloperskiej oraz rachunkach VAT do split paymentu.

2.8. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	213 390 961,05	214 744 634,58
Zobowiązania z tytułu kredytów	25 754 333,76	30 728 162,03
Zobowiązania z tytułu obligacji	187 636 627,29	184 016 472,55
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	85 509 880,35	43 071 159,31
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	37 237 073,83	6 663 576,08
Zobowiązania z tytułu kredytów	36 940 221,66	25 131 959,77
Zobowiązania z tytułu obligacji	11 332 584,86	11 275 623,46
Razem	298 900 841,40	257 815 793,89

2.9. Leasing

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	42 168 042,24	40 180 669,55
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	19 260 361,08	29 662 286,48
Razem	61 428 403,32	69 842 956,03

2.10. Rezerwy

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.03.2023
Odprawy emerytalne	4 287 522,00	2 716 610,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	4 287 522,00	2 716 610,00
Odprawy rentowe	367 235,50	263 425,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	367 235,50	263 425,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	4 654 757,50	2 980 035,00
część długoterminowa	4 330 572,50	2 737 189,50
część krótkoterminowa	324 185,00	242 845,50
	01.01-31.03.2024	01.01-31.03.2023
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	81 616 420,29	61 800 211,47
Naprawy gwarancyjne	71 384 957,30	51 568 748,48
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99
Zwiększenia	8 335 444,82	5 021 754,59
Naprawy gwarancyjne	8 335 444,82	5 021 754,59
Rozwiązanie	627 183,13	5 522 025,83
Naprawy gwarancyjne	627 183,13	2 731 397,66
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	-	2 790 628,17
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	89 324 681,98	61 299 940,23
Naprawy gwarancyjne	79 093 218,99	51 068 477,24
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99
	01.01-31.03.2024	01.01-31.03.2023
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	264 306 180,26	244 147 227,39
Świadczenia pracownicze	27 580 392,22	33 364 872,29
Naprawy gwarancyjne	20 852 703,78	9 651 370,23
Koszty podwykonawców	169 581 156,37	187 615 769,60
Sprawy sporne	18 710 074,75	4 842 657,92
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	22 437 493,80	4 121 788,88
Koszty pozostałe	4 403 948,38	2 873 778,69
Spółki wyceniane metodą praw własności	740 410,96	1 676 989,78
Zwiększenia	215 505 409,88	221 951 996,76
Świadczenia pracownicze	8 467 442,52	6 665 409,01
Naprawy gwarancyjne	647 411,95	5 799 025,83
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	2 749 383,18	1 834 169,44
Koszty podwykonawców	199 948 159,29	203 925 220,43
Sprawy sporne	131 409,28	-
Koszty pozostałe	3 561 603,66	3 728 172,05
Wykorzystanie	210 659 320,79	263 066 183,14
Świadczenia pracownicze	2 594 242,10	6 300 196,39
Naprawy gwarancyjne	3 861 687,28	2 604 665,24
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	5 587 509,41	3 099 024,11
Koszty podwykonawców	189 730 300,61	250 389 446,14
Sprawy sporne	6 340 179,00	-
Koszty pozostałe	2 544 254,34	672 851,26
Spółki wyceniane metodą praw własności	1 148,05	-
Inne zmniejszenia	2 917 439,34	1 300 000,00
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	2 917 439,34	300 000,00
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	1 000 000,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	266 234 830,01	201 733 041,01
Świadczenia pracownicze	33 453 592,64	33 730 084,91
Naprawy gwarancyjne	14 720 989,11	12 545 730,82
Koszty podwykonawców	179 799 015,05	141 151 543,89
Spółki wyceniane metodą praw własności	739 262,91	676 989,78
Sprawy sporne	12 501 305,03	4 842 657,92
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	19 599 367,57	2 856 934,21
Koszty pozostałe	5 421 297,70	5 929 099,48

2.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 939 999,99	5 939 999,99
Pozostałe zobowiązania	427 075,03	363 606,35
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	1 814 814,16	1 844 202,36
Otrzymane dotacje	1 814 814,16	1 844 202,36
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	8 181 889,18	8 147 808,70

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Z tytułu dostaw i usług	230 447 964,33	358 979 511,35
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	16 298 104,35	28 448 435,39
Z tytułu wynagrodzeń	27 284,04	2 684 566,62
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Rozliczenia międzyokresowe bierne	59 198 214,63	24 230 174,88
Fundusze specjalne	18 255,16	18 255,16
Pozostałe zobowiązania	1 744 745,93	1 815 712,38
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	308 136 568,44	416 578 655,78
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	124 814,72	130 261,22
Pozostałe	7 261,92	12 708,42
Otrzymane dotacje	117 552,80	117 552,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	308 261 383,16	416 708 917,00

2.12. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Za okres 01.01.2024 – 31.03.2024 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	17 515 658,00	309 042,00	17 824 700,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 673 955,00	674 141,00	7 348 096,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	33 254 841,00	8 689 149,00	41 943 990,00
Rezerwa na zobowiązania	361 000,00	-9 500,00	351 500,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 724 786,00	1 457 305,00	15 182 091,00
Kontrakty - rezerwa na straty	4 263 124,00	-1 215 545,00	3 047 579,00
Produkcja niezakończona podatkowo	21 997 023,00	2 577 153,00	24 574 176,00
Leasing (zobowiązani z tytułu leasingu)	13 407 355,00	-1 425 024,00	11 982 331,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 088 958,00	159 849,00	1 248 807,00
Nieopłacone odsetki	25 558,00	-1 919,00	23 639,00
Dyskonto należności	171 222,00	-15 719,00	155 503,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	28 718 166,00	-10 330 151,00	18 388 015,00
Odpis na pozostałe aktywa	14 883 129,00	-753 820,00	14 129 309,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 702 285,00	17 969,00	1 720 254,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	-	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	472 365,00	720 831,00	1 193 196,00
Pozostałe tytuły	840 819,00	129 197,00	970 016,00
Strata podatkowa	8 318 350,00	-1 221 371,00	7 096 979,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184 008,00	-	184 008,00
Razem	167 791 785,00	-238 413,00	167 553 372,00

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

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

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Za okres 01.01.2024 – 31.03.2024 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	35 505 885,00	4 612 097,00	-	40 117 982,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	12 754 091,00	-1 045 225,00	-	11 708 866,00
Dyskonto zobowiązań	5 202 138,00	66 976,00	-	5 269 114,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 796 079,00	487,00	-	2 796 566,00
Odsetki nieotrzymane	167 428,00	-1,00	-	167 427,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	386 684,00	20 667,00	-	407 351,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	19 814 686,00	-11 907 048,00	-	7 907 638,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	305 293,00	418 945,00	-	724 238,00
Wycena instrumentów pochodnych	2 541 008,00	-57 753,00	-	2 483 255,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 371 262,00	19 000 422,00	-	24 371 684,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	1 063 397,00	-	-81 539,00	981 858,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	246 722,00	-	-156 643,00	90 079,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	162 272,00	-	-	162 272,00
Razem	86 316 945,00	11 109 567,00	-238 182,00	97 188 330,00

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

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

Ze względu na zmianę do MSR12 „Podatek dochodowy” i obowiązku odrębnego ujmowania odroczonego podatku dochodowego w zakresie aktywa i zobowiązania powstałego w ramach pojedynczej transakcji dokonano zmiany prezentacyjnej na dzień 01 stycznia 2023 roku.

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

Na 31 marca 2024 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 91 272 967,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 20 907 925,00 zł. Na 31 grudnia 2023 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 88 381 078,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 6 906 238,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-31.03.2024	01.01-31.03.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	93 008 986,68	6 527 907,18
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	17 671 707,00	1 240 302,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	131 885,73	1 287,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	-1 166 694,00	804 489,00
Inne	90 815,00	67 366,46
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	16 727 713,73	2 113 444,46
Efektywna stawka podatkowa	17,99%	32,38%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.03.2024	01.01-31.03.2023
Bieżący podatek dochodowy	5 379 733,73	9 374 657,46
Dotyczący roku obrotowego	5 379 733,73	9 374 657,46
Odroczony podatek dochodowy	11 347 980,00	-7 261 213,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	11 347 980,00	-7 261 213,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	16 727 713,73	2 113 444,46

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Odroczony podatek dochodowy	-238 182,00	261 565,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-81 539,00	261 565,00
Podatek dochodowy z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej	-156 643,00	-
(Korzyść podatkowa) /obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-238 182,00	261 565,00

Grupa na dzień 31 marca 2024 roku rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 7 096 979 zł.

Informacja o kontrolach podatkowych dotyczących Spółek Grupy nie uległa zmianie w stosunku do zaprezentowanej w nocie 6.16 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy UNIBEP SA za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

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

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

2.13. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2024 – 31.03.2024 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	186 762 071,49	118 763 177,42	-	-94 377 969,97	-	211 147 278,94
Aktywa kontraktowe	186 762 071,49	118 763 177,42	-	-94 377 969,97	-	211 147 278,94
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	286 913 245,31	-	-12 957 306,37	-79 815 780,00	93 670 901,16	287 811 060,10
Wycena długoterminowych kontraktów	72 235 718,71	35 906 445,45	-28 236 422,77	-	-	79 905 741,39
Zobowiązania kontraktowe	359 148 964,02	35 906 445,45	-41 193 729,14	-79 815 780,00	93 670 901,16	367 716 801,49

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	301 259 451,67	38 234 525,92	-	-152 731 906,10	-	186 762 071,49
Aktywa kontraktowe	301 259 451,67	38 234 525,92	-	-152 731 906,10	-	186 762 071,49
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	267 929 141,72	-	-198 198 133,34	-26 969 929,13	244 152 166,06	286 913 245,31
Wycena długoterminowych kontraktów	55 056 101,79	53 300 682,02	-36 121 065,10	-	-	72 235 718,71
Zobowiązania kontraktowe	322 985 243,51	53 300 682,02	-234 319 198,44	-26 969 929,13	244 152 166,06	359 148 964,02

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 768 284 883,56	3 594 728 715,79
do 1 roku	2 346 586 510,56	2 152 218 585,37
powyżej 1 roku	1 421 698 373,00	1 442 510 130,42

2.14. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	5 772 428,13	6 885 289,18
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	10 401 652,57	14 109 242,28
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	16 174 080,70	20 994 531,46
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	6 674 448,38	6 874 054,80
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	22 848 529,08	27 868 586,26
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	53 938 815,33	54 479 614,37
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	70 049 938,19	68 309 692,66
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	123 988 753,52	122 789 307,03

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	817 016,58	899 558,74
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	27 734 163,15	27 381 973,23

Na 31 marca 2024 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 44,56 % (dla jednego projektu 11,25 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2023 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 37,35 % (dla jednego projektu 17,18 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

2.15. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Za okres 01.01.2024 – 31.03.2024 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	259 588 666,63	55 998 767,16	33 910 978,20	48 412 692,39	79 008 755,50	-21 068 918,61	455 850 941,27
sprzedaż zewnętrzna	238 884 893,40	55 998 767,16	33 573 357,37	48 385 167,84	79 008 755,50	-	455 850 941,27
sprzedaż na rzecz innych segmentów	20 703 773,23	-	337 620,83	27 524,55	-	-21 068 918,61	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	250 782 357,02	53 595 743,49	26 127 421,63	45 648 874,81	83 002 618,36	-19 586 019,24	439 570 996,07
Zysk brutto ze sprzedaży	8 806 309,61	2 403 023,67	7 783 556,57	2 763 817,58	-3 993 862,86	-1 482 899,37	16 279 945,20
% zysku brutto ze sprzedaży	3,39%	4,29%	22,95%	5,71%	-5,05%	7,04%	3,57%
Koszty sprzedaży			x				3 112 675,42
Koszty zarządu			x				20 852 958,92
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x				106 638 073,39
Zysk z działalności operacyjnej			x				98 952 384,25
Przychody finansowe, w tym:			x				2 995 892,52
przychody odsetkowe	43 978,64	26 791,18	111 337,01	4 139,90	-	-	186 246,73
Koszty finansowe, w tym:			x				12 061 124,08
koszty odsetkowe	-1 055 989,95	1 038 164,90	2 451 281,34	307 782,17	1 041 415,73	-	3 782 654,19
Oczekiwane straty kredytowe			x				-3 122 982,04
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			x				-1 148,05
Zysk przed opodatkowaniem			x				93 008 986,68
Podatek dochodowy			x				16 727 713,73
Zysk netto			x				76 281 272,95

Za okres 01.01.2023 – 31.03.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	259 197 734,35	41 633 597,50	73 615 011,02	64 419 031,36	108 716 134,25	-23 907 353,72	523 674 154,76
sprzedaż zewnętrzna	233 939 685,48	41 560 176,67	73 315 222,08	64 209 756,36	108 716 134,25	-	521 740 974,84
sprzedaż na rzecz innych segmentów	25 258 048,87	73 420,83	299 788,94	209 275,00	-	-23 907 353,72	1 933 179,92
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	248 693 296,32	42 833 674,03	52 416 224,84	68 809 310,67	102 720 862,98	-21 146 658,39	494 326 710,45
Zysk brutto ze sprzedaży	10 504 438,03	-1 200 076,53	21 198 786,18	-4 390 279,31	5 995 271,27	-2 760 695,33	29 347 444,31
% zysku brutto ze sprzedaży	4,05%	-2,88%	28,80%	-6,82%	5,51%	11,55%	5,60%
Koszty sprzedaży			x				2 571 448,00
Koszty zarządu			x				13 741 511,52
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x				-126 421,49
Zysk z działalności operacyjnej			x				12 908 063,30
Przychody finansowe, w tym:			x				3 001 227,80
przychody odsetkowe	11 902,19	92,99	8 322,20	-	494 867,30	-	515 184,68
Koszty finansowe, w tym:			x				9 068 208,77
koszty odsetkowe	3 910 584,19	718 039,38	769 837,09	652 018,05	44 437,72	-	6 094 916,43
Oczekiwane straty kredytowe			x				313 175,15
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			x				-
Zysk przed opodatkowaniem			x				6 527 907,18
Podatek dochodowy			x				2 113 444,46
Zysk netto			x				4 414 462,72

Stan na dzień 31.03.2024 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	284 196 504,83	200 536 750,19	176 151 138,65	765 290 653,32	144 506 071,28	273 372 378,11	1 844 053 496,38
Razem aktywa	284 196 504,83	200 536 750,19	176 151 138,65	765 290 653,32	144 506 071,28	273 372 378,11	1 844 053 496,38
Kapitał własny	-	-	-	-	-	288 392 133,01	288 392 133,01
Zobowiązania	476 694 762,77	174 572 273,34	188 121 227,57	402 423 165,73	123 343 065,09	190 506 868,87	1 555 661 363,37
Razem pasywa	476 694 762,77	174 572 273,34	188 121 227,57	402 423 165,73	123 343 065,09	478 899 001,88	1 844 053 496,38
Amortyzacja	1 459 204,88	2 915 373,04	469 544,34	750 672,69	1 295 541,89	-	6 890 336,84

Stan na dzień 31.12.2023 r.

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwale*	
	okres zakończony 31-03-2024	okres zakończony 31-03-2023	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
KRAJ	419 431 697,50	463 405 683,22	139 729 365,83	124 518 239,88
EKSPORT, w tym:	36 419 243,77	60 268 471,54	34 845 903,92	46 927 819,87
Skandynawia, w tym:	17 842 389,07	17 461 194,79	23 452 490,96	13 362 609,12
- Norwegia	2 501 154,50	1 854 291,13	3 930 114,56	2 159 856,26
- Szwecja	4 034,99	8 772 404,77	101 640,54	4 371 840,37
- Dania	15 337 199,58	6 834 498,89	19 420 735,86	6 830 912,49
Niemcy	8 581 427,60	42 691 111,41	11 106 887,32	32 335 354,17
Inne rynki, w tym:	9 995 427,10	116 165,34	286 525,64	1 229 856,58
- Białoruś**	9 995 427,10	-	282 300,51	211 164,98
Razem	455 850 941,27	523 674 154,76	174 575 269,75	171 446 059,75

*aktywa trwałe-tj. środki trwałe, wartości niematerialne

**2024 rok - budowa Ambasady RP w Mińsku

Grupa w I kwartale 2024 roku, jak i w I kwartale 2023 roku nie osiągnęła przychodów od pojedynczego klienta zewnętrznego przekraczających 10% łącznych przychodów.

2.15. Zysk (strata) na jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.03.2023
Liczba akcji zwykłych	32 820 634,00	32 170 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 820 634,00	32 170 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 820 634,00	32 170 634,00
Zysk (strata) netto	76 281 272,95	4 414 462,72
Z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	38 226 859,28	4 269 008,67
Zysk (strata) na 1 akcję	1,16	0,13

2.16. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące połączeń jednostek gospodarczych i utraty kontroli.

2.17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 31.03.2024 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	13 497,21	26 388,92
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	13 497,21	26 388,92

Stan na dzień 31.12.2023 r.

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 6,6 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 186,9 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 0,8 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 664,2 tys. zł.

2.18. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

Na dzień bilansowy niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Spółki Dominującej wchodził:

- Dariusz Jacek Blocher – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbicki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - Członek Zarządu
- Andrzej Piotr Sterczyński – Członek Zarządu

20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pana Andrzeja Piotra Sterczyńskiego na stanowisko członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 1 marca 2024 roku.

20 lutego 2024 roku Pan Przemysław Wojciech Janiszewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 5 marca 2024 roku.

29 marca 2024 roku Pan Krzysztof Mikołajczyk złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ze skutkiem na dzień 24 kwietnia 2024 roku.

23 kwietnia 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Unibep SA Pana Adama Polińskiego ze skutkiem od dnia 1 maja 2024 roku.

23 kwietnia 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu na stanowisko Członka Zarządu Pana Zbigniewa Gościckiego ze skutkiem od dnia 1 maja 2024 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Spółki Dominującej wchodzi:

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

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

- 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)

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

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2024 - 31.03.2024 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Dariusz Jacek Blocher	240 100,00
Leszek Marek Gołąbicki	201 900,00
Krzysztof Mikołajczyk	189 000,00
Adam Poliński	165 000,00
Andrzej Piotr Sterczyński	108 000,00
Przemysław Wojciech Janiszewski	164 967,74
Razem	1 068 967,74

Za okres 01.01.2023 - 31.03.2023 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Leszek Marek Gołąbicki	201 900,00
Sławomir Kiszycki	181 950,00
Krzysztof Mikołajczyk	165 235,90
Adam Poliński	129 000,00
Przemysław Wojciech Janiszewski*	132 601,01
Razem	810 686,91

*W 2023 roku zostały wypłacone premie za rok 2022 w kwocie 2 914,29 zł niezwiązane z funkcją Członka Zarządu.

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2024 - 31.03.2024 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	120 000,00	-	120 000,00
Beata Maria Skowrońska	42 000,00	-	42 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	42 000,00	15 000,00	57 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	21 000,00	-	21 000,00
Michał Kołosowski	27 000,00	-	27 000,00
Paweł Markowski	21 000,00	-	21 000,00
Jakub Marek Karnowski	21 000,00	-	21 000,00
Razem	294 000,00	15 000,00	309 000,00

Za okres 01.01.2023 - 31.03.2023 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikotuszko	114 000,00	-	114 000,00
Beata Maria Skowrońska	36 000,00	-	36 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	36 000,00	15 000,00	51 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	15 000,00	-	15 000,00
Michał Kołosowski	21 000,00	-	21 000,00
Paweł Markowski	15 000,00	-	15 000,00
Jakub Marek Karnowski	5 000,00	-	5 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	4 354,84	-	4 354,84
Razem	246 354,84	15 000,00	261 354,84

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 r. wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 146,7 tys. zł, a w okresie porównywalnym wynagrodzenie wynosiło 126,5 tys. zł.

2.20. Program Motywacyjny

Informacje na temat założeń Programu Motywacyjnego zostały szczegółowo opisane w punkcie 6.10. skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy UNIBEP SA za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku. W stosunku do tam zaprezentowanych danych w pierwszym kwartale 2024 roku nie wystąpiły zmiany.

2.21. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

2.21.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA WARUNKOWE	4 800,00	4 800,00
Od pozostałych jednostek	4 800,00	4 800,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	4 800,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	205 237 031,15	149 461 543,99
Na rzecz jednostek powiązanych	22 685 043,42	21 726 705,42
Udzielone poręczenia	22 685 043,42	21 726 705,42
Na rzecz pozostałych jednostek	182 551 987,73	127 734 838,57
Sprawy sporne	182 551 987,73	127 734 838,57

Sprawy sporne

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

Roszczenia przeciwko Unibep SA

- W dniu 29 marca 2024 roku do Unibep SA wpłynęło z Sądu wezwanie do złożenia odpowiedzi na pozew w sprawie o zapłatę odszkodowania i zadośćuczynienia w wysokości 162 tys. zł. Sprawa dotyczy wypadku na inwestycji Biawar. Pozwanym jest również pracodawca powoda firma PHUR FELIX 2. Została sporządzona i wysłana do Sądu odpowiedź na pozew. Sąd wyznaczył termin rozprawy na dzień 17 lipca 2024 roku.

Oprócz opisanych spraw powyżej przeciwko Spółce toczą się postępowania sądowe na łączną kwotę 1 145 tys. zł.

Sprawy z powództwa Unibep SA

- W październiku 2018 roku Konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o. o. złożyło pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich (PZDW)** o zapłatę kwoty ok. 44 622 tys. zł z tytułu kar umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy. W toku postępowania sądowego zostali przesłuchani świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Sąd wystąpił do kilku instytucji z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytucji nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 roku. 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 rygorem natychmiastowej wykonalności. 11 kwietnia 2022 roku. Unibep SA złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. W toku postępowania mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. Obecnie sprawa wraca na wokandę sądu cywilnego i będzie prowadzona w trybie zwykłym.
- Unibep SA 26 czerwca 2020 roku złożył pozew przeciwko ubezpieczycielowi **Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeniowe Ergo Hestia SA** o zapłatę kwoty w wysokości 174 tys. zł w związku z kradzieżą na budowie Obrzeźna. Na rozprawie 22 kwietnia 2024 roku Sąd pominął wniosek Unibep SA o przeprowadzenie opinii kolejnego biegłego. Unibep SA złożył zastrzeżenia do protokołu, czekamy na dalsze działania ze strony Sądu.
- Z uwagi na bezskuteczność egzekucji sądowej prowadzonej wobec spółki Atelier Żoliborz Sp. z o.o., Unibep SA 25 lipca 2022 roku złożył pozew przeciwko członkowi zarządu wyżej wymienionej spółki – **Sylwestrowi Andrzejowi Oldakowi**, na podstawie art. 299 Kodeksu Spółek Handlowych. Przedmiotowe powództwo dotyczy zapłaty należności głównej wobec Atelier Żoliborz sp. z o.o. łącznie powództwo wynosi 3 132 tys. zł. W dniu 12.04.2024 roku Unibep SA otrzymał dobrowolną spłatę w wysokości 800 tys. zł., zaś co do reszty długu Unibep SA dokonał skutecznej licytacji nieruchomości należącej do dłużnika uzyskując z tego tytułu możliwość zaspokojenia się na ok 1,6 mln zł. W kolejnych okresach będą toczyły się rozmowy z dłużnikiem w celu uzyskania polubownej reszty długu.
- W dniu 25 października 2022 roku 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". Rozprawa z dnia 9 maja 2024 roku nie odbyła się. Nowy termin rozprawy został wyznaczony na dzień 27 sierpnia 2024 roku.
- 23 grudnia 2022 roku Unibep SA złożył wspólnie z ZUE SA pozew przeciwko **Miastu Katowice oraz Tramwaje Śląskie SA** o zapłatę 13 401 tys. zł tytułem wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie. Unibep SA dochodzi pozewem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru, a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Rozprawa odbyła się w dniu 25 kwietnia 2024. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu. Trwa dalsza wymiana stanowisk na piśmie.

- 21 stycznia 2022 roku Unibep SA złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę wynagrodzenia 3 885 tys. zł w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. Roszczenie dotyczy zwiększonych kosztów poniesionych przez Unibep SA i dawniej Budrex Sp. z o.o. w związku z przedłużoną realizacją inwestycji. Zarządzeniem z dnia 9 listopada 2022 roku, sprawa została połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą złożoną z powództwa Budrex Sp. z o.o. z dnia 16 sierpnia 2022 roku o zapłatę 547 tys. zł. Twa udzielanie odpowiedzi przez świadków, zgodnie z narzuconym przez sąd trybem pisemnym.
- 27 kwietnia 2020 roku 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. Pozwany przedstawił swoje stanowisko. Oczekujemy na dalsze działania ze strony sądu.
- 25 sierpnia 2022 roku konsorcjum Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. w Łomży złożyły pozew przeciwko **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Białymstoku** w związku z potrąceniem kwoty 157 tys. zł (na rzecz Unibep 79 tys. zł) z tytułu zimowego utrzymania dróg na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 63 Wygoda – Zambrów. W dniu 14 maja 2024 roku odbyła się rozprawa, na której słuchani byli świadkowie. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na 02 października 2024 roku.
- Unibep SA w dniu 29 grudnia 2023 roku złożył pozew przeciwko **Łukasz Góra BWD Komplex** o zapłatę kwoty 130 tys. zł. Roszczenie dotyczy zastępczego usunięcia wad i usterek w związku z budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych na Woli w Warszawie. Pozwany złożył odpowiedź na pozew. W dniu 13 maja 2024 roku odbyło się posiedzenie w trakcie, którego Sąd oddalił wniosek Pozwanego o odrzucenie pozwu. Rozprawa została odroczone do 13 czerwca 2024 roku.
- 10 stycznia 2024 roku Unibep SA złożył pozew przeciwko **Przedsiębiorstwu PUH Kombinat Budowlany Sp. z o .o.** o zapłatę kwoty 159 tys. zł z tytułu wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane przez spółkę Budrex Sp. z o.o. W dniu 16 kwietnia 2024 roku Sąd wydał postanowienie, w którym skierował strony do mediacji.

Oprócz opisanych spraw Spółka wszczęła postępowania Sądowe na kwotę 101 tys. zł.

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

- W pozwie z dnia 30 września 2022 roku 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. Na rozprawie 25 marca 2024 roku Sąd przesłuchał część świadków. W dniach 20 i 24 maja 2024 roku, odbyły się rozprawy bez udziału świadków. Oczekujemy na dalsze działania ze strony sądu.
- 30 grudnia 2022 roku 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. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Sąd skierował strony do mediacji. Oczekujemy na termin posiedzenia mediacyjnego. Mimo powyższego Sąd wyznaczył posiedzenie przygotowawcze z udziałem kluczowych przedstawicieli Stron na dzień 10 kwietnia 2024 roku. Posiedzenie przygotowawcze miało miejsce w kwietniu 2024 roku, a kolejne posiedzenie planowane na dzień 5 czerwca 2024 roku.

Sprawy z powództwa Unihouse SA

- 27 stycznia 2023 roku Unihouse SA skierował pozew do Sądu w sprawie zapłaty roszczenia w wysokości 22 852 tys. NOK wobec **Fidelis Insurance Irland DAC**. Unihouse złożył kilka roszczeń z tytułu gwarancji w listopadzie 2022 roku, ale gwarant Fidelis i ich współwykonawca Standard Garanti AS nie zrealizował wypłaty z gwarancji. Roszczenie z gwarancji zostało złożone w związku z brakiem zapłaty wynagrodzenia przez Inwestora Bekkefaref Bolig AS za roboty budowlane na kontrakcie Klovertunet. Sąd zdecydował o połączeniu niniejszej sprawy ze sprawą dotyczącą roszczenia regresowego ubezpieczyciela do inwestora, natomiast odmówił połączenia sprawy ze sprawą roszczenia inwestora do spółki Unihouse SA wskazanych w odpowiedzi inwestora na Final Account. 25 października 2023 roku zapadł wyrok, zgodnie z którym ubezpieczyciel ma zapłacić spółce Unihouse SA kwotę 18 825 tys. NOK należności głównej wraz z odsetkami i kosztami procesu. Ubezpieczyciel wniósł apelację od tego wyroku. Termin rozprawy apelacyjnej został wyznaczony na 7-9 sierpnia 2024 roku.
- W dniu 18 stycznia 2024 roku Unihouse SA złożyła pozew przeciwko **Bjertnes AS** o zapłatę 14 675 tys. NOK. W pozwie Unihouse żąda zapłaty wynagrodzenia w związku z realizacją kontraktu Bjertnes. W dniu 1 marca 2024 roku Bjertnes AS przedstawiła odpowiedź na pozew. Posiedzenie Sądu pierwszej instancji planowane jest na 18- 23 listopada 2024 roku.

Sprawy przeciwko Unihouse SA

- We wrześniu podwykonawca **Jan Henryk Krupka JD proff Bygg** złożył wniosek do komisji pojednawczej o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 130 tys. NOK w związku z realizacją robót na kontrakcie Bjertnes AS. Pozwany stoi na stanowisku, że wynagrodzenie nie jest należne, gdyż w związku z opóźnieniem w wykonaniu prac naliczone zostały podwykonawcy kary umowne. Sprawa została skierowana do Sądu.

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

- W dniu 11 marca 2024 roku wpłynął do spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. pozew o zapłatę kwoty w łącznej wysokości 131 tys. zł, z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej** w inwestycji Hevelia w Poznaniu. W dniu 26 kwietnia Spółka przesała odpowiedź na pozew. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.

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

- W dniu 23 lutego 2024 roku spółka FAMA Development Sp. z o.o. Sp. j. wniosła pozew w postępowaniu upominawczym o zapłatę przez **spółkę Anicar Sp. z o.o.** kwoty w wysokości 49 tys. zł. W dniu 2 kwietnia 2024 roku Sąd wydał nakaz zapłaty. Spółka Anicar dokonał zapłaty kwoty objętej nakazem. Sprawa zakończona.

2.21.2. Gwarancje

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
UDZIELONE GWARANCJE	826 933 327,06	866 731 570,12
Na rzecz jednostek powiązanych	39 773 435,33	45 768 435,33
Na rzecz pozostałych jednostek	787 159 891,73	820 963 134,79
OTRZYMANE GWARANCJE	181 742 738,53	175 738 924,03
Od jednostek powiązanych	108 000 000,00	100 500 000,00
Od pozostałych jednostek	73 742 738,53	75 238 924,03

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku udzielono gwarancji na kwotę 103 079 658,38 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 12 340 807,74 zł.

2.22. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 31.03.2024 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	16 174 080,70	-	-	-123 988 753,52	-	-107 814 672,82
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	295 328 961,91	-	-	-	-	295 328 961,91
Pożyczki udzielone	98 327 453,29	-	-	-	-	98 327 453,29
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	9 328 546,65	-5 312 749,48	-	5 167 676,78	9 183 473,95
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	167 542 053,71	-	-	-	-	167 542 053,71
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-360 329 244,72	-	-360 329 244,72
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-236 387 964,32	-	-236 387 964,32
	577 372 549,61	9 328 546,65	-5 312 749,48	-720 705 962,56	5 167 676,78	-134 149 939,00

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2023 r.

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

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres 01.01.2024 - 31.03.2024 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	9 328 546,65	-	9 328 546,65
Razem	-	9 328 546,65	-	9 328 546,65

Za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	10 011 151,21	-	10 011 151,21
Razem	-	10 011 151,21	-	10 011 151,21

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres 01.01.2024 - 31.03.2024 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	145 072,70	-	145 072,70
Razem	-	145 072,70	-	145 072,70

Za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 r.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	9 328 546,65	10 011 151,21
Razem	9 328 546,65	10 011 151,21

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	145 072,70	-
Razem	145 072,70	-

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
poniżej 1 roku	3 972 923,57	5 912 703,60
od 1 do 3 lat	5 355 623,08	4 098 447,61
Razem	9 328 546,65	10 011 151,21

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

	stan na dzień 31.03.2024	stan na dzień 31.12.2023
od 1 do 3 lat	145 072,70	-
Razem	145 072,70	-

2.23. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Grupy UNIBEP

Aktualna pozostaje sytuacja opisana we wcześniejszych raportach okresowych oraz raporcie rocznym 2023. Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej i może mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż, ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Wpływa lub może wpływać to na nastroje wśród inwestorów i skłonności inwestycyjne. Spółka Unibep nie prowadzi aktualnie prac budowlanych na terenie Ukrainy. Zawarła natomiast 11 marca 2024 roku warunkową umowę na realizację przejścia granicznego Medyka-Szeginie na granicy ukraińsko – polskiej (ukraińska część przejścia granicznego). Spółka monitoruje rozwój konfliktu i możliwy wpływ na realizację naszych zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym ukraińskim. Zamiar aktywnego uczestnictwa w odbudowie Ukrainy pozostaje aktualny.

2.24. Zdarzenia po dniu bilansowym

1. Wybór oferty UNIHOUSE SA w postępowaniu przetargowym na realizację budynku w technologii modułowej w Troms w Norwegii

30 kwietnia 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gminę Tromsø jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej, Unihouse SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej 2 - kondygnacyjnego budynku, w którym znajdzie się 26 mieszkań komunalnych dla uchodźców, w Tromsø w Norwegii.

Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 105,9 mln NOK netto w wersji podstawowej, co stanowi równowartość ok. 38,7 mln PLN netto oraz ok. 120,1 mln NOK netto w wersji uwzględniającej roboty dodatkowe, które mogą zostać zlecone przez Zamawiającego, co stanowi równowartość ok. 44,0 mln PLN netto. (RB 23/2024)

2. Zawarcie umowy na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i Budowa drogi ekspresowej S19 na odcinku: węzeł Białystok Północ (bez węzła) - węzeł Dobryniowo (z węzłem)"

14 maja 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i Budowa drogi ekspresowej S19 na odcinku: węzeł Białystok Północ (bez węzła) - węzeł Dobryniowo (z węzłem)". Zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 320 mln zł brutto. (RB 24/2024)

3. Spełnienie się warunku wejścia w życie umowy na realizację przejścia granicznego na granicy ukraińsko – polskiej

21 maja 2024 roku Unibep SA otrzymał od Ministerstwa Finansów RP zawiadomienie o akceptacji z tym samym dniem treści kontraktu budowlanego, którego przedmiotem jest rekonstrukcja przejścia granicznego "Szeginie" na granicy ukraińsko-polskiej, zawartego pomiędzy Spółką a Państwową Służbą Celną Ukrainy, przy czym zgodnie z procedurą przewidzianą w umowie, jej treść została uprzednio zaakceptowana przez Ministerstwo Finansów Ukrainy.

W konsekwencji powyższego umowa wejdzie w życie z dniem 5 czerwca 2024 roku, tj. po upływie 15 dni od dnia zaakceptowania jej treści przez Ministerstwa Finansów Polski i Ukrainy. (RB 25/2024)

4. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Posąg 7 Panien w Warszawie

23 maja 2024 roku Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej pn.: „Fokus Ursus” przy ul. Posąg 7 Panien w Warszawie. (RB 26/2024)

5. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: „Wykonanie robót budowlano – montażowych po uprzednim opracowaniu programu inwestycji i dokumentacji kosztorysowej dla – budowy tymczasowego obozowiska kontenerowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w systemie „zaprojektuj i zbuduj” w Wielbarku

24 maja 2024 roku konsorcjum w składzie Unibep SA (lider konsorcjum) oraz Tytan Systemy Bezpieczeństwa Sp. z o.o. (partner konsorcjum) zawarło umowę na realizację zadania pn.: :Wykonanie robót budowlano – montażowych po uprzednim opracowaniu programu inwestycji i dokumentacji kosztorysowej dla – budowy tymczasowego obozowiska kontenerowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w systemie „zaprojektuj i zbuduj” w Wielbarku (postępowanie nr 5/RB). Zamawiającym jest Skarb Państwa – Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 36,7 mln zł brutto, z czego kwota przypadająca Unibep SA wynosi ok. 23,4 mln zł brutto, co stanowi ok. 19,04 mln zł netto. (RB 27/2024)

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP SA w dn. 29 maja 2024 roku. Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 29 maj 2024 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Dariusz Jacek Blocher

Wiceprezes Zarządu

Leszek Marek Gołqbiecki

Wiceprezes Zarządu

Adam Poliński

Członek Zarządu

Andrzej Piotr Sęrczyński

Członek Zarządu

Zbigniew Gościcki

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

Główna Księgową

Krystyna 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