

**Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku** sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

Bielsk Podlaski, 30 maja 2022 roku



# SPRAWOZDANIE FINANSOWE I Q 2022





## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>AKTYWA</b>			
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>			
Środki trwałe		58 596 291,42	55 374 635,02
Wartości niematerialne		8 824 768,56	8 750 230,23
Inwestycje w jednostki zależne		159 672 817,69	159 672 817,69
Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych		7 986,00	7 986,00
Kaucje z tytułu umów z klientami		24 371 957,55	26 533 459,43
Pożyczki udzielone		71 144 933,42	70 554 939,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		6 164 737,78	5 621 025,93
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	28 212 448,00	28 594 774,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>356 995 940,42</b>	<b>355 109 867,57</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>			
Zapasy		30 286 637,26	19 906 407,47
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		186 518 234,37	180 161 570,90
Kaucje z tytułu umów z klientami		25 326 336,96	24 662 033,53
Aktywa kontraktowe	2	156 631 749,82	90 172 198,68
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		17 073 905,40	13 124 462,17
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		-	7 417,97
Pożyczki udzielone		62 344 835,97	48 281 206,16
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	13 371 294,67	107 168 014,90
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>		<b>491 552 994,45</b>	<b>483 483 311,78</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>491 552 994,45</b>	<b>483 483 311,78</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>848 548 934,87</b>	<b>838 593 179,35</b>

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		62 153 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		31 317 324,70	31 737 591,10
Zyski (straty) zatrzymane		113 906 297,36	111 753 483,98
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>210 884 446,48</b>	<b>209 151 899,50</b>
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>210 884 446,48</b>	<b>209 151 899,50</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe		96 477 746,96	96 297 104,61
Zobowiązania leasingowe długoterminowe		28 405 624,36	27 407 478,98
Rezerwy długoterminowe	3.1.	35 559 597,19	37 029 916,17
Kaucje z tytułu umów z klientami		44 962 922,27	48 458 880,74
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>205 405 890,78</b>	<b>209 193 380,50</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		230 478 529,34	193 725 710,17
Zobowiązania kontraktowe	2	25 315 614,67	19 052 934,71
Kaucje z tytułu umów z klientami		43 729 033,08	41 112 283,90
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe		6 026 400,80	23 975 121,75
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe		9 877 131,44	7 877 607,18
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe		1 946 516,45	2 037 251,52
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	4 029,75
Rezerwy krótkoterminowe	3.1.	114 885 371,83	132 462 960,37
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>432 258 597,61</b>	<b>420 247 899,35</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>432 258 597,61</b>	<b>420 247 899,35</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>637 664 488,39</b>	<b>629 441 279,85</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>848 548 934,87</b>	<b>838 593 179,35</b>

## SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
<b>Działalność operacyjna</b>		
<b>Przychody z umów z klientami</b>	<b>268 713 821,20</b>	<b>220 124 624,89</b>
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>257 500 485,72</b>	<b>208 086 536,90</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>11 213 335,48</b>	<b>12 038 087,99</b>
Koszty zarządu	9 855 884,26	9 012 875,91
Pozostałe przychody operacyjne	579 303,36	327 393,88
Pozostałe koszty operacyjne	439 458,44	305 096,65
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 497 296,14</b>	<b>3 047 509,31</b>
Przychody finansowe	5 795 154,13	3 283 687,21
Koszty finansowe	3 786 845,41	3 381 856,47
Oczekiwane straty kredytowe	810 808,99	299 395,47
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>2 694 795,87</b>	<b>2 649 944,58</b>
Podatek dochodowy	541 982,49	635 711,88
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>2 152 813,38</b>	<b>2 014 232,70</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 152 813,38</b>	<b>2 014 232,70</b>

<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>2 152 813,38</b>	<b>2 014 232,70</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,07	0,06
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,07	0,06

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 152 813,38</b>	<b>2 014 232,70</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>-518 847,40</b>	<b>-1 435 683,10</b>
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-518 847,40	-1 435 683,10
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>-518 847,40</b>	<b>-1 435 683,10</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-98 581,00	-272 780,00
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>-420 266,40</b>	<b>-1 162 903,10</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>1 732 546,98</b>	<b>851 329,60</b>
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	1 732 546,98	851 329,60

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2022 – 31.03.2022 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>31 737 591,10</b>	<b>62 153 761,02</b>	<b>111 753 483,98</b>	<b>209 151 899,50</b>
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	2 152 813,38	2 152 813,38
Inne całkowite dochody	-	-420 266,40	-	-	-420 266,40
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-420 266,40</b>	<b>-</b>	<b>2 152 813,38</b>	<b>1 732 546,98</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-420 266,40</b>	<b>-</b>	<b>2 152 813,38</b>	<b>1 732 546,98</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>31 317 324,70</b>	<b>62 153 761,02</b>	<b>113 906 297,36</b>	<b>210 884 446,48</b>

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>26 479 158,90</b>	<b>62 153 761,02</b>	<b>104 423 073,65</b>	<b>196 563 056,97</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-9 471 190,20	-9 471 190,20
Program motywacyjny	-	3 282 000,00	-	-	3 282 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	16 801 600,53	16 801 600,53
Inne całkowite dochody	-	1 976 432,20	-	-	1 976 432,20
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>1 976 432,20</b>	<b>-</b>	<b>16 801 600,53</b>	<b>18 778 032,73</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>5 258 432,20</b>	<b>-</b>	<b>7 330 410,33</b>	<b>12 588 842,53</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>31 737 591,10</b>	<b>62 153 761,02</b>	<b>111 753 483,98</b>	<b>209 151 899,50</b>

Za okres 01.01.2021 – 31.03.2021 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>26 479 158,90</b>	<b>62 153 761,02</b>	<b>104 423 073,65</b>	<b>196 563 056,97</b>
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	2 014 232,70	2 014 232,70
Inne całkowite dochody	-	-1 162 903,10	-	-	-1 162 903,10
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-1 162 903,10</b>	<b>-</b>	<b>2 014 232,70</b>	<b>851 329,60</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-1 162 903,10</b>	<b>-</b>	<b>2 014 232,70</b>	<b>851 329,60</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>25 316 255,80</b>	<b>62 153 761,02</b>	<b>106 437 306,35</b>	<b>197 414 386,57</b>

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	2 694 795,87	2 649 944,58
II. Korekty razem:	-56 872 701,29	-66 575 004,76
1. Amortyzacja	3 720 324,92	3 373 114,91
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-31 664,69	-150 589,68
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	626 707,02	653 061,80
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 273 629,85	38 277,02
5. Zmiana stanu rezerw	-16 386 742,30	-25 351 691,58
6. Zmiana stanu zapasów	-10 380 229,79	-297 985,72
7. Zmiana stanu należności	-71 829 004,98	10 944 640,99
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	38 762 699,18	-55 880 227,13
9. Inne korekty	-81 160,80	96 394,63
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-54 177 905,42</b>	<b>-63 925 060,18</b>
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 050 999,03	-412 346,56
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-58 228 904,45</b>	<b>-64 337 406,74</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-1 201 108,41	-928 358,10
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	286 581,11	813,00
Odsetki otrzymane	1 820 652,98	653 232,99
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	18 000 000,00	10 000 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-32 000 000,00	-22 000 000,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-183 015,90	-245 824,65
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-13 276 890,22</b>	<b>-12 520 136,76</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	2 129 929,54	50 000 000,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-19 850 000,00	-2 887 700,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 132 837,76	-2 159 793,97
Zapłacone odsetki	-2 470 390,59	-1 203 064,85
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-22 323 298,81</b>	<b>43 749 441,18</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>-93 829 093,48</b>	<b>-33 108 102,32</b>
Różnice kursowe	32 373,25	93 952,92
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-93 796 720,23</b>	<b>-33 014 149,40</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>107 168 014,90</b>	<b>182 789 457,26</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>13 371 294,67</b>	<b>149 775 307,86</b>
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	7 205 191,53	6 339 071,40

## OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

# 1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

## 1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe UNIBEP SA za I kwartał 2022 roku nie było badane ani też nie podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

### 1.1.1. Standardy i interpretacje

Przy sporządzaniu skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, które zostało opublikowane w dniu 7 kwietnia 2022 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 Spółki za 2022 rok:**

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”, MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”; Roczne poprawki 2018-2020.

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

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

Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka nie zastosowała następujących standardów oraz zmian do innych standardów, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie zasad rachunkowości (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).

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

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

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży



lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe oraz Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe - odroczenie daty wejścia w życie (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje Porównawcze (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

## 1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za 2021 r. obejmującymi noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz z raportami rocznymi.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

## 1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

Informacja na temat możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 oraz sytuacji wojennej na terenie Ukrainy, na działalność Unibep SA została ujęta w kwartalnym skróconym Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za I kwartał 2022 r. - pkt. 2.22., 2.23.

## 1.2. Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

### Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR

	stan na dzień 31.03.2022		stan na dzień 31.12.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	356 995 940,42	76 732 066,72	355 109 867,57	77 207 867,89
Aktywa obrotowe	491 552 994,45	105 653 518,42	483 483 311,78	105 118 778,92
<b>Aktywa razem</b>	<b>848 548 934,87</b>	<b>182 385 585,14</b>	<b>838 593 179,35</b>	<b>182 326 646,81</b>
Kapitał własny	210 884 446,48	45 327 124,44	209 151 899,50	45 473 735,60
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	637 664 488,39	137 058 460,70	629 441 279,85	136 852 911,22
<b>Pasywa razem</b>	<b>848 548 934,87</b>	<b>182 385 585,14</b>	<b>838 593 179,35</b>	<b>182 326 646,81</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2022 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6525 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2021 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

#### Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w przeliczeniu na EUR

	01.01. - 31.03.2022 r.		01.01. - 31.03.2021 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	268 713 821,20	57 822 736,53	220 124 624,89	48 145 190,37
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	257 500 485,72	55 409 813,59	208 086 536,90	45 512 245,34
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 213 335,48	2 412 922,94	12 038 087,99	2 632 945,03
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 497 296,14	322 193,18	3 047 509,31	666 544,76
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>2 694 795,87</b>	<b>579 875,17</b>	<b>2 649 944,58</b>	<b>579 590,25</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 152 813,38</b>	<b>463 249,57</b>	<b>2 014 232,70</b>	<b>440 548,70</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>1 732 546,98</b>	<b>372 815,24</b>	<b>851 329,60</b>	<b>186 201,00</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2022 r. do 31.03.2022 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6472 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5721 PLN/EUR.

#### Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

	01.01. - 31.03.2022 r.		01.01. - 31.03.2021 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-58 228 904,45	-12 529 889,92	-64 337 406,74	-14 071 740,94
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-13 276 890,22	-2 856 965,53	-12 520 136,76	-2 738 377,72
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-22 323 298,81	-4 803 601,91	43 749 441,18	9 568 784,84
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-93 829 093,48	-20 190 457,37	-33 108 102,32	-7 241 333,81
E. Różnice kursowe	32 373,25	6 966,18	93 952,92	20 549,18
F. Środki pieniężne na początek okresu	107 168 014,90	23 300 433,73	182 789 457,26	39 609 399,60
G. Środki pieniężne na koniec okresu	13 371 294,67	2 874 002,08	149 775 307,86	32 138 555,00

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2022 r. - 31.03.2022 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6472 PLN/EUR,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR,

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2022 roku, tj. kurs 4,6525 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2021 r. - 31.03.2021 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5721 PLN/EUR,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2020 roku, tj. kurs 4,6148 PLN/EUR,

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2021 roku, tj. kurs 4,6603 PLN/EUR.

### 1.3. Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	89 346 310,26	97,63%	97,63%
UNEX Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
Budrex Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01.07.2015	18 000 150,00	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	52 304 397,63	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	ND	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	ND	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	ND	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	ND	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	ND	97,63%	97,63%
Lykke Szczęśliwica Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Szczęśliwica Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	ND	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	ND	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	ND	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	97,63%	97,63%
Zielony Sotacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	97,63%*)**)	97,63%***)
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	97,63%*)**)	97,63%***)
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	ND	48,82%*)	0%***)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	ND	48,82%*)	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	ND	48,82%*)	48,82%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	ND	48,82%***)	48,82%***)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	ND	48,82%***)	48,82%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	ND	97,63%	97,63%
Mickiewiczza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	ND	97,63%*)**)	97,63%***)
Assef IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	ND	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	ND	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%

159 680 803,69

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

\*\* udział w zyskach/stratach Spółki

\*\*\* w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu

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

## 2. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2022 – 31.03.2022 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Razem
Wycena długoterminowych kontraktów	90 172 198,68	120 429 270,74	-	-53 969 719,60	-	156 631 749,82
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>90 172 198,68</b>	<b>120 429 270,74</b>	-	<b>-53 969 719,60</b>	-	<b>156 631 749,82</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	7 088 760,94	-	-2 597 527,36	-	1 400 000,00	5 891 233,58
Wycena długoterminowych kontraktów	11 964 173,77	17 276 748,12	-9 816 540,80	-	-	19 424 381,09
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>19 052 934,71</b>	<b>17 276 748,12</b>	<b>-12 414 068,16</b>	-	<b>1 400 000,00</b>	<b>25 315 614,67</b>

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 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	Razem
Wycena długoterminowych kontraktów	47 217 389,27	84 257 343,26	-	-41 302 533,85	-	90 172 198,68
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>47 217 389,27</b>	<b>84 257 343,26</b>	-	<b>-41 302 533,85</b>	-	<b>90 172 198,68</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	56 727 342,81	-	-55 303 981,52	-	5 665 399,65	7 088 760,94
Wycena długoterminowych kontraktów	14 971 875,30	11 890 607,47	-14 898 309,00	-	-	11 964 173,77
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>71 699 218,11</b>	<b>11 890 607,47</b>	<b>-70 202 290,52</b>	-	<b>5 665 399,65</b>	<b>19 052 934,71</b>

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:</b>	<b>2 522 973 798,77</b>	<b>1 902 066 919,29</b>
do 1 roku	1 365 720 225,17	1 064 951 640,27
powyżej 1 roku	1 157 253 573,60	837 115 279,02

## 3. Informacja o rezerwach, odpisach aktualizujących i oczekiwanych stratach kredytowych

### 3.1. Rezerwy

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.03.2021
<b>Odprawy emerytalne</b>	<b>1 808 490,50</b>	<b>2 221 337,34</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	1 808 490,50	2 221 337,34
<b>Odprawy rentowe</b>	<b>155 755,00</b>	<b>162 621,75</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	155 755,00	162 621,75
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:</b>	<b>1 964 245,50</b>	<b>2 383 959,09</b>
część długoterminowa	1 774 763,25	2 192 305,06
część krótkoterminowa	189 482,25	191 654,03

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>35 312 704,17</b>	<b>30 890 994,24</b>
Naprawy gwarancyjne	35 312 704,17	30 890 994,24
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 900 240,36</b>	<b>1 402 923,17</b>
Naprawy gwarancyjne	1 900 240,36	1 402 923,17
<b>Rozwiązanie</b>	<b>3 428 110,59</b>	<b>706 665,65</b>
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	3 428 110,59	706 665,65
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>3 428 110,59</b>	<b>706 665,65</b>
Naprawy gwarancyjne	33 784 833,94	31 587 251,76

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>132 266 785,37</b>	<b>125 327 514,53</b>
Świadczenia pracownicze	17 504 671,20	17 164 242,85
Naprawy gwarancyjne	2 688 112,95	4 180 068,25
Koszty podwykonawców	105 484 619,58	101 796 553,18
Sprawy sporne	1 720 000,00	520 000,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	4 233 287,17	881 150,25
Koszty pozostałe	636 094,47	785 500,00
<b>Zwiększenia</b>	<b>132 084 227,81</b>	<b>153 869 968,94</b>
Świadczenia pracownicze	3 820 371,38	2 417 353,31
Naprawy gwarancyjne	3 428 110,59	706 665,65
Koszty podwykonawców	124 675 235,84	150 596 349,98
Koszty pozostałe	160 510,00	149 600,00
<b>Wykorzystanie</b>	<b>149 655 123,60</b>	<b>179 476 685,07</b>
Świadczenia pracownicze	3 735 363,74	3 265 359,22
Naprawy gwarancyjne	1 209 124,92	1 100 936,51
Koszty podwykonawców	143 450 150,83	174 341 701,65
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 260 484,11	433 062,69
Koszty pozostałe	-	335 625,00
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>114 695 889,58</b>	<b>99 720 798,40</b>
Świadczenia pracownicze	17 589 678,84	16 316 236,94
Naprawy gwarancyjne	4 907 098,62	3 785 797,39
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	2 972 803,06	448 087,56
Koszty podwykonawców	86 709 704,59	78 051 201,51
Sprawy sporne	1 720 000,00	520 000,00
Koszty pozostałe	796 604,47	599 475,00

## 3.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

### OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>48 404 765,74</b>	<b>46 417 140,13</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44 884 433,25	44 226 312,38
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 368 428,79	1 256 131,45
Aktywa kontraktowe	38 932,70	19 805,30
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	914 891,00
<b>Zwiększenia</b>	<b>810 808,99</b>	<b>299 395,47</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	759 261,12	273 021,82
Kaucje z tytułu umów o budowę	11 929,82	9 623,30
Aktywa kontraktowe	39 618,05	16 750,35
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>49 215 574,73</b>	<b>46 716 535,60</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	45 643 694,37	44 499 334,20
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 380 358,61	1 265 754,75
Aktywa kontraktowe	78 550,75	36 555,65
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	914 891,00

## ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1 026 162,06</b>	<b>1 026 162,06</b>
Zapasy	130 000,00	130 000,00
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 026 162,06</b>	<b>1 026 162,06</b>
Zapasy	130 000,00	130 000,00
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06

## 4. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

## Aktywa z tytułu podatku odroczonego

Za okres 01.01.2022 – 31.03.2022 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	7 220 155,00	131 312,00	-	7 351 467,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 280 495,00	120 168,00	-	4 400 663,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 388 913,00	1 040 194,00	-	22 429 107,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 273 193,00	1 417 440,00	-	3 690 633,00
Kontrakty - rezerwa na straty	804 324,00	-239 491,00	-	564 833,00
Produkcja niezakończona podatkowo	6 314 125,00	9 304 931,00	-	15 619 056,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	544 131,00	35 991,00	-	580 122,00
Nieopłacone odsetki	8 345,00	-329,00	-	8 016,00
Dyskonto należności	289 126,00	382 579,00	-	671 705,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 641 261,00	154 054,00	-	8 795 315,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 700,00	-	-	24 700,00
Wycena instrumentów pochodnych	464 972,00	94 382,00	-	559 354,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	69 393,00	-9 122,00	-	60 271,00
Pozostałe tytuły	236 415,00	22 197,00	-	258 612,00
Strata podatkowa	-	491 505,00	-	491 505,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	133 126,00	-	-	133 126,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	223 618,00	-	98 581,00	322 199,00
<b>Ogółem</b>	<b>53 144 292,00</b>	<b>12 945 811,00</b>	<b>98 581,00</b>	<b>66 188 684,00</b>

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 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	6 663 502,00	556 653,00	-	7 220 155,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	3 546 413,00	734 082,00	-	4 280 495,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	19 911 248,00	1 477 665,00	-	21 388 913,00
Rezerwa na zobowiązania	-	228 000,00	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 844 656,00	-571 463,00	-	2 273 193,00
Kontrakty - rezerwa na straty	167 419,00	636 905,00	-	804 324,00
Produkcja niezakończona podatkowo	2 327 548,00	3 986 577,00	-	6 314 125,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	617 235,00	-73 104,00	-	544 131,00
Nieopłacone odsetki	6 279,00	2 066,00	-	8 345,00
Dyskonto należności	8 136,00	280 990,00	-	289 126,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 263 612,00	377 649,00	-	8 641 261,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 700,00	-	-	24 700,00
Wycena instrumentów pochodnych	221 917,00	243 055,00	-	464 972,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	63 247,00	6 146,00	-	69 393,00
Pozostałe tytuły	149 245,00	87 170,00	-	236 415,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	270 397,00	-	-137 271,00	133 126,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	549 954,00	-	-326 336,00	223 618,00
<b>Ogółem</b>	<b>45 635 508,00</b>	<b>7 972 391,00</b>	<b>-463 607,00</b>	<b>53 144 292,00</b>



## Rezerwy z tytułu podatku odroczonego

Za okres 01.01.2022 – 31.03.2022 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	17 140 114,00	12 634 843,00	29 774 957,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	13 117,00	-124 058,00	-110 941,00
Dyskonto zobowiązań	2 618 720,00	681 285,00	3 300 005,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 492 081,00	-7 257,00	2 484 824,00
Odsetki nieotrzymane	665 163,00	9 038,00	674 201,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	341 668,00	157 459,00	499 127,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	158 868,00	115 150,00	274 018,00
Wycena instrumentów pochodnych	302 922,00	20 029,00	322 951,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	816 865,00	-59 771,00	757 094,00
<b>Ogółem</b>	<b>24 549 518,00</b>	<b>13 426 718,00</b>	<b>37 976 236,00</b>

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	8 975 067,00	8 165 047,00	17 140 114,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	-80 137,00	93 254,00	13 117,00
Dyskonto zobowiązań	1 688 473,00	930 247,00	2 618 720,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 452 077,00	40 004,00	2 492 081,00
Odsetki nieotrzymane	165 059,00	500 104,00	665 163,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	455 544,00	-113 876,00	341 668,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	-	158 868,00	158 868,00
Wycena instrumentów pochodnych	38 070,00	264 852,00	302 922,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 188 203,00	-371 338,00	816 865,00
<b>Ogółem</b>	<b>14 882 356,00</b>	<b>9 667 162,00</b>	<b>24 549 518,00</b>

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Wartość netto na dzień 31.03.2022 r. po stronie aktywów wynosi 28 212 448,00 zł., a na 31.12.2021 r. 28 594 774,00 zł.

## UZGODNIENIE

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
<b>Zysk brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>2 694 795,87</b>	<b>2 649 944,58</b>
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	512 011,22	503 489,47
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	-62 784,88	-120 217,54
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	181 299,66	132 301,79
Inne	-88 543,51	120 138,16
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>541 982,49</b>	<b>635 711,88</b>
Efektywna stawka podatkowa	20,11%	23,99%

## PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>61 075,49</b>	<b>1 605 591,88</b>
Dotyczący roku obrotowego	61 075,49	1 605 591,88
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>480 907,00</b>	<b>-969 880,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	480 907,00	-969 880,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat</b>	<b>541 982,49</b>	<b>635 711,88</b>

**PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM**

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-98 581,00</b>	<b>-272 780,00</b>
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-98 581,00	-272 780,00
<b>(Korzyść podatkowa)/ obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>-98 581,00</b>	<b>-272 780,00</b>

Spółka na dzień 31.03.2022 r. rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 491 505,00 zł.

Spółka od dnia 1 kwietnia 2019 r. jest w trakcie kontroli podatkowej w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zaszły żadne zmiany w stosunku do informacji zaprezentowanej w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na 31.12.2021 r.

W dniu 20.05.2022 r. przed Naczelnym Sądem Administracyjnym odbyła się rozprawa kasacyjna w sprawie skargi Unibep SA na interpretację podatkową dotyczącą szczegółowych zasad ustalania wysokości straty poniesionej na rynku niemieckim za poszczególne lata do odliczenia w CIT. Naczelny Sąd Administracyjny skargę Spółki odrzucił. Wstępna analiza wyroku nie wskazuje na istotny jego wpływ na sprawozdanie Spółki.

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

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

## 5. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

### 5.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>AKTYWA WARUNKOWE</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>145 911 869,44</b>	<b>145 024 190,36</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>25 425 573,24</b>	<b>24 973 669,15</b>
Udzielone poręczenia	25 425 573,24	24 973 669,15
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>120 486 296,20</b>	<b>120 050 521,21</b>
Sprawy sporne	120 486 296,20	120 050 521,21

#### Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Unibep SA za 2021 rok nastąpiły następujące zmiany:



## Roszczenia przeciwko Unibep SA

- W sprawie **RAFBUD Konstrukcje Sp. z o. o.** dotyczącej budowy Rondo Wiatraczna Spółka otrzymała nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym o zapłatę kwoty 71 tys. zł. Sąd wyznaczył termin rozprawy na dzień 14 wrzesień 2022 r.
- We wrześniu 2021 r. Unibep SA otrzymał nakaz zapłaty kwoty 31 tys. zł w postępowaniu upominawczym wydany przez Sąd Rejonowy w Płocku. Sprawa z powództwa **PPHU BENON**. Powód dochodzi zwrotu I części kaucji gwarancyjnej z kontraktu fabryka proszków mlecznych Mlekovita. Został złożony sprzeciw od nakazu zapłaty. Planowana rozprawa na dzień 26 stycznia 2022 r. nie odbyła się. Sprawa została odroczone. W dniu 16 marca 2022 r. odbyła się rozprawa, na której zostali przesłuchani świadkowie Pozwanego. Sąd zakończył postępowanie dowodowe i zamknął rozprawę. 1 kwietnia 2022 r. Sąd wydał wyrok zasądający zapłatę powodowi kwoty 38 tys. zł wraz z odsetkami. W dniu 23 maja 2022 r. została wniesiona apelacja do wyroku przez Unibep SA.
- W dniu 14 stycznia 2022 r. otrzymaliśmy pozew z powództwa **Bożeny Machowicz prowadzącej działalność pod firmą „Machowicz Budownictwo”** o zapłatę kwoty 119 tys. zł. Dochodzona kwota dotyczy zwrotu kaucji gwarancyjnych, które zostały zatrzymane na podstawie 10 umów. Sąd na wniosek stron skierował sprawę do mediacji. W dniu 17 maja 2022 r. odbyło się pierwsze posiedzenie mediacyjne, aczkolwiek Strony nie doszły do porozumienia. Sąd zobowiązał strony do przedstawienia swoich ostatecznych stanowisk w sprawie.
- Sprawa z powództwa **PRO PARTE Daniela Modelskiego** powód dochodzi zapłaty wierzytelności z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej w wysokości 55 tys. zł nabytej na mocy przelewu wierzytelności pomiędzy nim, a syndykiem masy upadłości reprezentującym Spółkę AL- BUD Sp. z o. o. w upadłości likwidacyjnej. Sprawa dotyczy kontraktu Centrum Biznesowe Okęcie. Na rozprawie w dniu 17 maja 2022 r. przesłuchany został świadek strony pozwanej oraz Sąd dopuścił wnioski dowodowe pozwanej zgłoszone we wcześniejszych pismach. Rozprawa została odroczone do dnia 22 września 2022 r.
- W dniu 18 marca 2022 r. otrzymaliśmy pozew o zapłatę kwoty 326 tys. zł. Powód **AJD Andrzej Średnicki** dochodzi zwrotu kaucji z kilku budów Dzielna 64, Mozaiki Mokotów Etap IV i V, Pereca Matexi, Kapelanów, Motorowa, ul. Verdiego w Warszawie. Należności zostały skompensowane z wierzytelnością Pozwanego w związku z obciążeniem Powoda karami umownymi. W odpowiedzi na pozew został podniesiony zarzut niewłaściwości sądu. W dniu 29 kwietnia 2022 r. Sąd wydał postanowienie, w którym postanowił odrzucić pozew i zasądzić od Powoda na rzecz Pozwanego koszty postępowania. Postanowienie Sądu jest nieprawomocne.
- W dniu 2 lutego 2022 r. otrzymaliśmy pozew złożony przez **Daniela Modelskiego prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE** o zapłatę kwoty 20 tys. zł tytułem zwrotu II części kaucji gwarancyjnej zatrzymanej na kontrakcie Mozaika Mokotów etap II. Dochodzona należność jest jedną z kilku wierzytelności, które powód nabył od syndyka spółki AL-BUD Sp. z o.o. w drodze umowy przelewu wierzytelności. Został wniesiony sprzeciw od nakazu zapłaty w dniu 15 lutego 2022 r. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- Pozwem z dnia 19 listopada 2019 r. spółka **ALHAR Sp. z o.o. Sp. k.** wniosła roszczenie o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności w części ponad kwotę 124 tys. zł, dotyczy kontraktu Kraków Romanowicza. Termin rozprawy apelacyjnej został wyznaczony na dzień 20 czerwiec 2022 r.
- W dniu 31 grudnia 2021 r. powód **City Motive Group Sp. z o. o.** wniósł pozew przeciwko Unibep SA o zapłatę wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji Dzielna 64 w kwocie 268 tys. zł, które nie zostało uiszczona z uwagi na wprowadzone prace zastępcze. 28 kwietnia 2022 r. odbyło się pierwsze posiedzenie przed sądem arbitrażowym, na którym Sąd zobowiązał strony do złożenia pism procesowych.
- W dniu 11 kwietnia 2022 r. otrzymaliśmy pozew złożony przez **Daniela Modelskiego prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE** o zapłatę kwoty 24 tys. zł tytułem zwrotu II części kaucji gwarancyjnej zatrzymanej na kontrakcie Pod Brzozami II. Dochodzona należność jest jedną z kilku wierzytelności, które powód nabył od syndyka spółki PLENERIA Sp. z o.o. Sp. k. w drodze umowy przelewu wierzytelności. Został wniesiony sprzeciw od nakazu zapłaty w dniu 22 kwietnia 2022 r.

## Sprawy z powództwa Unibep SA

- W dniu 23 czerwca 2020 r. Unibep SA złożył pozew w stosunku do podwykonawcy **Piotra Górki DAVI Budownictwo** na budowie Galeria Stela w Cieszyń w tytule udzielonych i nierozliczonych zaliczek w kwocie 151 tys. zł. W trakcie realizacji robót Wykonawca bez uprzedzenia przerwał realizację robót i zszedł z budowy. Biegły wydał opinię w sprawie, która została doręczona powodowi w dniu 29 kwietnia 2022 r. Obie strony wniosły zarzuty do wydanej opinii przez biegłego. Biegły odniósł się do zarzutów Stron w formie opinii uzupełniającej. Obecnie oczekujemy na wydanie przez biegłego opinii uzupełniającej.
- W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o.o. przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** 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. 11 kwietnia 2022 r. Unibep SA złożył w sądzie wniosek o skierowanie Stron do mediacji. Podobne pismo, przychylające się również do wniosku drugiej strony złożyła strona pozwana PZDW. Sprawa została skierowana do mediacji, pierwsze spotkanie mediacyjne wyznaczono na dzień 6 czerwca 2022 r.
- W sprawie przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę 92 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z wymianą gruntów na inwestycji DW 682 Łapy Markowszczyzna. Powód i Pozwany złożyli wniosek o zawieszenie toczącego się postępowania w tej sprawie na okres 3 miesięcy. Postanowieniem Sądu z dnia 19 kwietnia 2022 r. postępowanie zostało zawieszono.
- Unibep SA złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę 5 731 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. Sąd na wniosek PZDW zobowiązał Unibep SA do złożenia dodatkowych dokumentów, które zostały złożone wraz z repliką na odpowiedź na pozew w dniu 19 maja 2022 r.
- Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o. o. złożyło wspólny pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę łącznej kwoty 4 453 tys. zł, z czego żądanie Unibep SA wynosi 1 391 tys. zł, tytułem zapłaty za roboty dodatkowe na kontrakcie dotyczącym budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej 645 na odcinku Nowogród – Łomża wraz z obejściem miejscowości Stare Kupiski. Powód dnia 19 kwietnia 2022 r. złożył zastrzeżenia do wydanej opinii przez biegłego. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie przez Sąd terminu rozprawy.
- Sprawa z powództwa Unibep SA przeciwko **Witraż Sp. z o.o.** o zapłatę kwoty 408 tys. zł z tytułu wad stolarki okiennej na kontrakcie Kjeller Gard. Roszczenie skierowano do Witraż jako roszczenie regresowe, po tym jak inwestor na projekcie Kjeller Grad wystąpił z analogicznym roszczeniem. Strony 9 maja 2022 r. zawarły ugodę przed mediatorem z Podlaskiego Centrum Arbitrażu i Mediacji przy Izbie Przemysłowo-Handlowej w Białymstoku w której znoszą wzajemne roszczenia. Wynegocjowano dodatkowo warunki umowy ramowej dotyczącej przyszłej współpracy pomiędzy stronami.

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

- 20 sierpnia 2019 r. złożono pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł za dodatkowe koszty na inwestycji Łapy Markowszczyzna. Roszczenie dotyczy nieprzewidzianych kosztów z tytułu wykonania robót dodatkowych związanych ze zmianą technologii prowadzonych prac koszty transportu kruszyw. Instytut wydał ostateczną opinię w sprawie. Przesłana ostatecznie opinia Instytutu uwzględnia w przeważającej części roszczenia Unibep SA i częściowo roszczenia Budrex Sp. z o. o. Na rozprawie 21 kwietnia 2022 r. Sąd wyznaczył stronom 30 dniowy termin na zajęcie ostatecznych stanowiska w sprawie. Stanowisko Unibep SA zostało złożono 23 maja 2022 r. Oczekujemy na wyrok w sprawie.

## 5.2. Gwarancje

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>OTRZYMANE GWARANCJE</b>	<b>44 153 949,38</b>	<b>41 131 436,18</b>
Od pozostałych jednostek	44 153 949,38	41 131 436,18
<b>UDZIELONE GWARANCJE</b>	<b>717 734 755,99</b>	<b>499 300 670,84</b>
Na rzecz jednostek powiązanych	19 209 772,61	22 873 140,91
Na rzecz pozostałych jednostek	698 524 983,38	476 427 529,93

## 6. Instrumenty finansowe

### WARTOŚĆ BILANSOWA

Stan na dzień 31.03.2022 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamorzywanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamorzywanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	49 698 294,51	-	-88 691 955,35	-	-38 993 660,84
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	141 308 503,61	-	-	-	141 308 503,61
Pożyczki udzielone	133 489 769,39	-	-	-	133 489 769,39
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-250 729,75	-	-1 695 786,70	-1 946 516,45
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 371 294,67	-	-	-	13 371 294,67
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-140 786 903,56	-	-140 786 903,56
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-192 727 490,05	-	-192 727 490,05
	<b>337 867 862,18</b>	<b>-250 729,75</b>	<b>-422 206 348,96</b>	<b>-1 695 786,70</b>	<b>-86 285 003,23</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2021 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamorzywanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamorzywanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	51 195 492,96	-	-	-89 571 164,64	-	-38 375 671,68
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	145 574 280,46	-	-	-	-	145 574 280,46
Pożyczki udzielone	118 836 145,43	-	-	-	-	118 836 145,43
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	7 417,97	-860 312,22	-	-1 176 939,30	-2 029 833,55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107 168 014,90	-	-	-	-	107 168 014,90
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-155 557 312,52	-	-155 557 312,52
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-179 993 942,12	-	-179 993 942,12
	<b>422 773 933,75</b>	<b>7 417,97</b>	<b>-860 312,22</b>	<b>-425 122 419,28</b>	<b>-1 176 939,30</b>	<b>-4 378 319,08</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

## Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 r.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	7 417,97	-	7 417,97
<b>Razem</b>	-	<b>7 417,97</b>	-	<b>7 417,97</b>

### Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 946 516,45	-	1 946 516,45
<b>Razem</b>	-	<b>1 946 516,45</b>	-	<b>1 946 516,45</b>

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	2 037 251,52	-	2 037 251,52
<b>Razem</b>	-	<b>2 037 251,52</b>	-	<b>2 037 251,52</b>

## Pochodne instrumenty finansowe

### Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	-	7 417,97
<b>Razem</b>	-	<b>7 417,97</b>

### Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

#### Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	1 946 516,45	2 037 251,52
<b>Razem</b>	<b>1 946 516,45</b>	<b>2 037 251,52</b>

### Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

#### Struktura wiekowa

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	-	7 417,97
<b>Razem</b>	-	<b>7 417,97</b>

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

#### Struktura wiekowa

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	1 946 516,45	2 037 251,52
<b>Razem</b>	<b>1 946 516,45</b>	<b>2 037 251,52</b>

## 7. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 31.03.2022 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe	Rezerwy
Podmioty zależne, zależne pośrednio	20 309 516,21	2 135 646,91	10 665 535,22	2 817,36	16 356 369,19	4 778 086,12	133 489 769,39	8 805 233,85	7 768 425,56	2 229 983,15
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 591 714,07	34 510,24	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>21 901 230,28</b>	<b>2 170 157,15</b>	<b>10 665 535,22</b>	<b>2 817,36</b>	<b>16 356 369,19</b>	<b>4 778 086,12</b>	<b>133 489 769,39</b>	<b>8 805 233,85</b>	<b>7 768 425,56</b>	<b>2 229 983,15</b>

Stan na dzień 31.12.2021 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe	Rezerwy
Podmioty zależne, zależne pośrednio	23 634 292,75	2 398 035,30	10 742 466,94	2 930,89	12 034 066,62	3 379 911,00	118 836 145,43	8 776 396,04	8 003 941,68	2 748 626,65
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 525 467,68	33 088,47	-	-	-	-	-	-	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	-	12 095,61	-	-	1 957 897,17	-	-	-	-	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>25 159 760,43</b>	<b>2 443 219,38</b>	<b>10 742 466,94</b>	<b>2 930,89</b>	<b>13 991 963,79</b>	<b>3 379 911,00</b>	<b>118 836 145,43</b>	<b>8 776 396,04</b>	<b>8 003 941,68</b>	<b>2 748 626,65</b>

Za okres 01.01.2022 – 31.03.2022 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	28 220 587,55	2 674 617,24	1 823 305,05	137 414,28	17 347,70
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>28 220 587,55</b>	<b>2 674 617,24</b>	<b>1 823 305,05</b>	<b>137 414,28</b>	<b>17 347,70</b>

Za okres 01.01.2021 – 31.03.2021 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	30 998 684,50	6 195 205,47	577 035,02	148 407,55
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	1 448,66	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	18 307 768,18	40 961,00	-	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>49 306 452,68</b>	<b>6 236 166,47</b>	<b>578 483,68</b>	<b>148 407,55</b>

W I kwartale 2022 r. członkowie Zarządu dokonali zakupów w Spółce na łączną kwotę 4 039,74 zł, ponadto dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd na łączną kwotę 1 526,00 zł.

## 8. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Unibep SA wchodzi:

- Leszek Marek Gołąbicki - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - 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)
- Dariusz Marian Kacprzyk - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

### 8.1. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej

#### WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 01.01.2022 – 31.03.2022 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Leszek Marek Gołąbicki	197 395,25
Sławomir Kiszycki	177 877,58
Krzysztof Mikołajczyk	171 622,50
Adam Poliński	126 414,26
<b>Razem</b>	<b>673 309,59</b>

Za okres 01.01.2021 – 31.03.2021 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Leszek Marek Gołąbicki	186 000,00
Sławomir Kiszycki	168 000,00
Krzysztof Mikołajczyk	153 000,00
Adam Poliński	123 378,80
<b>Razem</b>	<b>630 378,80</b>

#### WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2022 – 31.03.2022 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	114 000,00	-	114 000,00
Beata Maria Skowrońska	36 000,00	-	36 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	15 000,00	14 483,93	29 483,93
Jarosław Mariusz Bełdowski	15 000,00	-	15 000,00
Michał Kołosowski	21 147,61	-	21 147,61
Paweł Markowski	15 000,00	-	15 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	15 000,00	-	15 000,00
<b>Razem</b>	<b>231 000,00</b>	<b>14 483,93</b>	<b>245 631,54</b>

## Za okres 01.01.2021 – 31.03.2021 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	114 000,00	-	114 000,00
Beata Maria Skowrońska	36 000,00	-	36 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	15 000,00	15 000,00	30 000,00
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
Dariusz Marian Kacprzyk	15 000,00	-	15 000,00
<b>Razem</b>	<b>231 000,00</b>	<b>15 000,00</b>	<b>246 000,00</b>

W okresie od 01 stycznia do 31 marca 2022 r. wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 182,1 tys. zł., a w okresie porównywalnym wynagrodzenie wynosiło 261,1 tys. zł.

## 8.2. Program motywacyjny

Informacje na temat założeń Programu Motywacyjnego zostały szczegółowo opisane w punkcie 6.11. Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Unibep SA za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku. W stosunku do już prezentowanych danych w 2022 roku nastąpiły następujące zdarzenia.

17 maja 2022 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie pozytywnej weryfikacji kryteriów przydziału akcji UNIBEP SA za rok oceny 2021 oraz zdecydowała o zaoferowaniu w ramach realizacji Programu 220 000 akcji Prezesowi Zarządu Leszkowi Markowi Gołbiewskiemu, 190 000 akcji Wiceprezesowi Zarządu Sławomirowi Kiszyckiemu, 140 000 akcji Wiceprezesowi Zarządu Krzysztofowi Mikołajczykowi oraz 50 000 akcji Członkowi Zarządu Adamowi Polińskiemu. Uchwała wchodzi w życie pod warunkiem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Unibep SA sprawozdań finansowych za rok 2021, z dniem, w którym warunek ten zostanie spełniony.

Dokonano wyceny aktuarialnej Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022. Wycena została oparta na metodzie różnic skończonych. Wycena została dokonana na datę 28.01.2022 przy kursie aktywa bazowego w wysokości 9,08. Przyjęto zmienność kursów na poziomie 43% oraz stopę wolną od ryzyka - 3,3%. Wartość Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 wynosi 6 552 000,00 zł, przy czym w kwocie 3 276 000,00 dotyczy Programu skierowanego do Zarządu spółki zależnej Unidevelopment SA. W związku z dużą niepewnością co do wykonania parametrów ekonomicznych będących jednym z elementów decydujących o nabyciu uprawnień do nabycia akcji w ramach Programu Motywacyjnego, w sprawozdaniu za I kwartał 2022 roku, analogicznie jak w sprawozdaniu za I kwartał 2021 roku, nie uwzględniano skutków dokonanej wyceny.

## 9. Zysk (strata) na jedną akcję

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.03.2021
Liczba akcji zwykłych	31 570 634,00	31 570 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	31 570 634,00	31 570 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	31 570 634,00	31 570 634,00
Zysk (strata) netto	2 152 813,38	2 014 232,70
Podstawowy zysk na akcję	0,07	0,06



## 10. Środki pieniężne w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.03.2021
<b>Środki pieniężne w banku i kasie</b>	<b>13 371 294,67</b>	<b>149 775 307,86</b>
<b>w tym:</b>		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-83 033,92	-117 050,60
<b>Razem</b>	<b>13 288 260,75</b>	<b>149 658 257,26</b>

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

## 11. Zdarzenia po dniu bilansowym

Ważniejsze zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 3.3. Skróconego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2022 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 30.05.2022 r.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 30.05.2022 r.

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU UNIBEP SA**

Prezes Zarządu

---

Leszek Marek Gołąbicki

Wiceprezes Zarządu

---

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

---

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

---

Adam Poliński

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

Główna Księgowa

---

Krzyszyna Kobylińska



**UNIBEP SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski**  
tel.: (48 85) 731 80 00, fax: (48 85) 730 68 68  
e-mail: [biuro@unibep.pl](mailto:biuro@unibep.pl), [www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)