

Kwartalne skrócone skonsolidowane 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 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	2.1	143 667 700,73	141 193 775,94
Wartości niematerialne		24 576 917,11	24 429 540,70
Nieruchomość inwestycyjna		24 850 000,00	24 929 600,07
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.3	7 436 846,30	7 076 634,04
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	2.2	-	4 707 824,92
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	19 442 784,58	21 125 899,35
Pożyczki udzielone		73 794 274,37	62 270 500,21
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		108 062,13	168 138,49
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		51 111 714,00	44 689 361,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		344 988 299,22	330 591 274,72
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	2.5	482 437 515,60	406 648 382,11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.3	276 428 236,22	245 757 724,40
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	19 589 975,94	19 327 127,73
Aktywa kontraktowe	2.12	250 882 137,69	233 824 009,24
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		19 253 371,87	14 410 262,28
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		-	7 417,97
Pożyczki udzielone		7 154 532,51	6 309 294,88
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.6	181 274 364,74	271 460 786,84
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 237 020 134,57	1 197 745 005,45
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 237 020 134,57	1 197 745 005,45
AKTYWA RAZEM		1 582 008 433,79	1 528 336 280,17

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
PASYWA			
Kapitał własny			
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		-4 431 271,30	-1 290 402,90
Zyski (straty) zatrzymane		253 896 437,75	244 175 378,55
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		315 125 990,87	308 545 800,07
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		74 542 201,82	68 467 278,85
Kapitał własny ogółem		389 668 192,69	377 013 078,92
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2.10	11 868 967,68	2 009 299,80
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	2.7	101 415 355,92	100 108 035,48
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.8	39 989 636,39	39 812 948,71
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.21	3 863 045,82	4 659 028,29
Rezerwy długoterminowe	2.9	61 758 538,75	58 545 105,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	48 026 128,20	51 622 922,04
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2.11	5 401 674,00	1 182 400,00
Zobowiązania długoterminowe razem		272 323 346,76	257 939 740,07
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.10	301 694 301,16	269 506 241,09
Zobowiązania kontraktowe	2.12	291 377 541,21	295 417 277,83
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	50 900 593,47	47 560 900,09
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	2.7	42 495 116,43	59 006 702,24
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.8	29 557 383,60	28 166 607,82
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.21	11 800 893,12	7 318 083,88
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 831 964,00	10 545 600,75
Rezerwy krótkoterminowe	2.9	188 359 101,35	175 862 047,48
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		920 016 894,34	893 383 461,18
Zobowiązania krótkoterminowe razem		920 016 894,34	893 383 461,18
Zobowiązania ogółem		1 192 340 241,10	1 151 323 201,25
PASYWA RAZEM		1 582 008 433,79	1 528 336 280,17

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami		419 066 773,27	307 458 425,74
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		384 555 784,33	287 490 479,15
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		34 510 988,94	19 967 946,59
Koszty sprzedaży	2.14	3 753 823,20	2 980 913,94
Koszty zarządu	2.14	14 462 805,38	12 047 370,42
Pozostałe przychody operacyjne		3 255 942,44	834 403,88
Pozostałe koszty operacyjne		2 224 459,13	690 219,63
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		17 325 843,67	5 083 846,48
Przychody finansowe		5 764 133,84	4 811 556,68
Koszty finansowe		5 575 641,24	4 945 268,78
Oczekiwane straty kredytowe		679 907,87	491 652,37
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	2.2	1 177 547,40	7 272 180,09
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		18 011 975,80	11 730 662,10
Podatek dochodowy	2.11	2 985 061,66	1 946 408,89
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		15 026 914,14	9 784 253,21
Zysk (strata) netto		15 026 914,14	9 784 253,21
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		9 721 059,20	10 001 860,48
udziałom niesprawnym kontroli		5 305 854,94	-217 607,27

ZYSK NA AKCJĘ

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej 0,31 0,32

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

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą 0,31 0,32

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej 0,31 0,32

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

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą 0,31 0,32

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
Zysk (strata) netto	15 026 914,14	9 784 253,21
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-3 877 616,40	-13 280 858,10
<i>Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych</i>	-3 877 616,40	-13 280 858,10
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-3 877 616,40	-13 280 858,10
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-736 748,00	-2 523 363,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-3 140 868,40	-10 757 495,10
Całkowite dochody ogółem	11 886 045,74	-973 241,89
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 580 190,80	-755 634,62
Udziałom niesprawnym kontroli	5 305 854,94	-217 607,27

SKONSOLIDOWANE 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 przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZEŃ 2022 r.	3 507 063,40	-1 290 402,90	62 153 761,02	244 175 378,55	308 545 800,07	68 467 278,85	377 013 078,92
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-	-	-672 060,84	-672 060,84
Zwrot wkładów	-	-	-	-	-	-14 938 248,25	-14 938 248,25
Objęcie kontroli	-	-	-	-	-	16 379 377,12	16 379 377,12
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	9 721 059,20	9 721 059,20	5 305 854,94	15 026 914,14
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-3 140 868,40	-	-	-3 140 868,40	-	-3 140 868,40
Całkowite dochody	-	-3 140 868,40	-	9 721 059,20	6 580 190,80	5 305 854,94	11 886 045,74
Zmiany w kapitale własnym	-	-3 140 868,40	-	9 721 059,20	6 580 190,80	6 074 922,97	12 655 113,77
Stan na 31 MARZEC 2022 r.	3 507 063,40	-4 431 271,30	62 153 761,02	253 896 437,75	315 125 990,87	74 542 201,82	389 668 192,69

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 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 STYCZEŃ 2021 r.	3 507 063,40	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-9 684 223,91	-9 684 223,91	-	-9 684 223,91
Utrata kontroli	-	-	-	435 531,10	435 531,10	-435 531,10	-
Program motywacyjny	-	3 282 000,00	-	-	3 282 000,00	-	3 282 000,00
Zysk (strata)	-	-	-	33 223 370,36	33 223 370,36	13 909 299,40	47 132 669,76
Inne skumulowane całkowite dochody	-	5 546 751,20	-	-	5 546 751,20	-	5 546 751,20
Całkowite dochody	-	5 546 751,20	-	33 223 370,36	38 770 121,56	13 909 299,40	52 679 420,96
Zmiany w kapitale własnym	-	8 828 751,20	-	23 974 677,55	32 803 428,75	13 473 768,30	46 277 197,05
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2021 r.	3 507 063,40	-1 290 402,90	62 153 761,02	244 175 378,55	308 545 800,07	68 467 278,85	377 013 078,92

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 przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZEŃ 2021 r.	3 507 063,40	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87
Zysk (strata)	-	-	-	10 001 860,48	10 001 860,48	-217 607,27	9 784 253,21
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-10 757 495,10	-	-	-10 757 495,10	-	-10 757 495,10
Całkowite dochody	-	-10 757 495,10	-	10 001 860,48	-755 634,62	-217 607,27	-973 241,89
Zmiany w kapitale własnym	-	-10 757 495,10	-	10 001 860,48	-755 634,62	-217 607,27	-973 241,89
Stan na 31 MARZEC 2021 r.	3 507 063,40	-20 876 649,20	62 153 761,02	230 202 561,48	274 986 736,70	54 775 903,28	329 762 639,98

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.- 31.03.2022	01.01.- 31.03.2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	18 011 975,80	11 730 662,10
II. Korekty razem:	-60 658 883,57	-113 548 407,27
1. Amortyzacja	5 994 932,21	5 289 726,41
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	143 398,78	-346 829,13
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 593 366,36	1 825 992,20
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 252 348,22	-7 141 049,79
5. Zmiana stanu rezerw	8 812 785,79	-6 507 917,74
6. Zmiana stanu zapasów	-9 201 618,90	-59 869 169,38
7. Zmiana stanu należności	-44 774 966,15	-21 654 270,24
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-22 146 053,53	-25 278 970,01
9. Inne korekty	171 620,09	134 080,41
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-42 646 907,77	-101 817 745,17
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-18 378 718,79	-847 525,71
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-61 025 626,56	-102 665 270,88
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-2 730 295,18	-1 404 411,73
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	422 028,26	102 344,54
Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	-	-1 000 000,00
Odsetki otrzymane	48 002,02	100 448,21
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-10 704 347,07	-1 098 650,90
Środki pieniężne z objęcia kontroli	23 868 574,14	-
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-2 209 883,90	-245 824,65
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 694 078,27	-3 546 094,53
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	23 669 398,80	71 672 535,20
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-39 124 048,60	-16 153 732,96
Nabycie akcji własnych/zwrot wkładów	-14 938 248,25	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-3 319 132,06	-2 817 948,51
Zapłacone odsetki	-3 308 285,32	-1 688 553,00
Wypłacone dywidendy	-672 060,84	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-37 692 376,27	51 012 300,73
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-90 023 924,56	-55 199 064,68
Różnice kursowe	-162 497,54	290 919,83
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-90 186 422,10	-54 908 144,85
Środki pieniężne na początek okresu	271 460 786,84	264 064 942,76
Środki pieniężne na koniec okresu	181 274 364,74	209 156 797,91
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	44 790 948,39	12 613 926,18

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 r. 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 2022 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 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) wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy 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 Grupa 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 odroczone 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 odroczone 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 Spółek Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

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 2021 r. obejmującym 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

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. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy.

1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności została zaprezentowana w pkt. 4.2 Skróconego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2022 r.

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 S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	100%	100%
Budrex Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01.07.2015	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	100%	100%
Sejdedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	97,63%	97,63%
Lykke Szczeliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Szczeliwicka 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%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	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%
Zielony Solaż Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%***)	97,63%***)
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%***)	97,63%***)
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%**)	0%***)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%**)	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***)	48,82%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***)	48,82%***)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%***)	48,82%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
Mickiewiczza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	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%
UNI 1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%

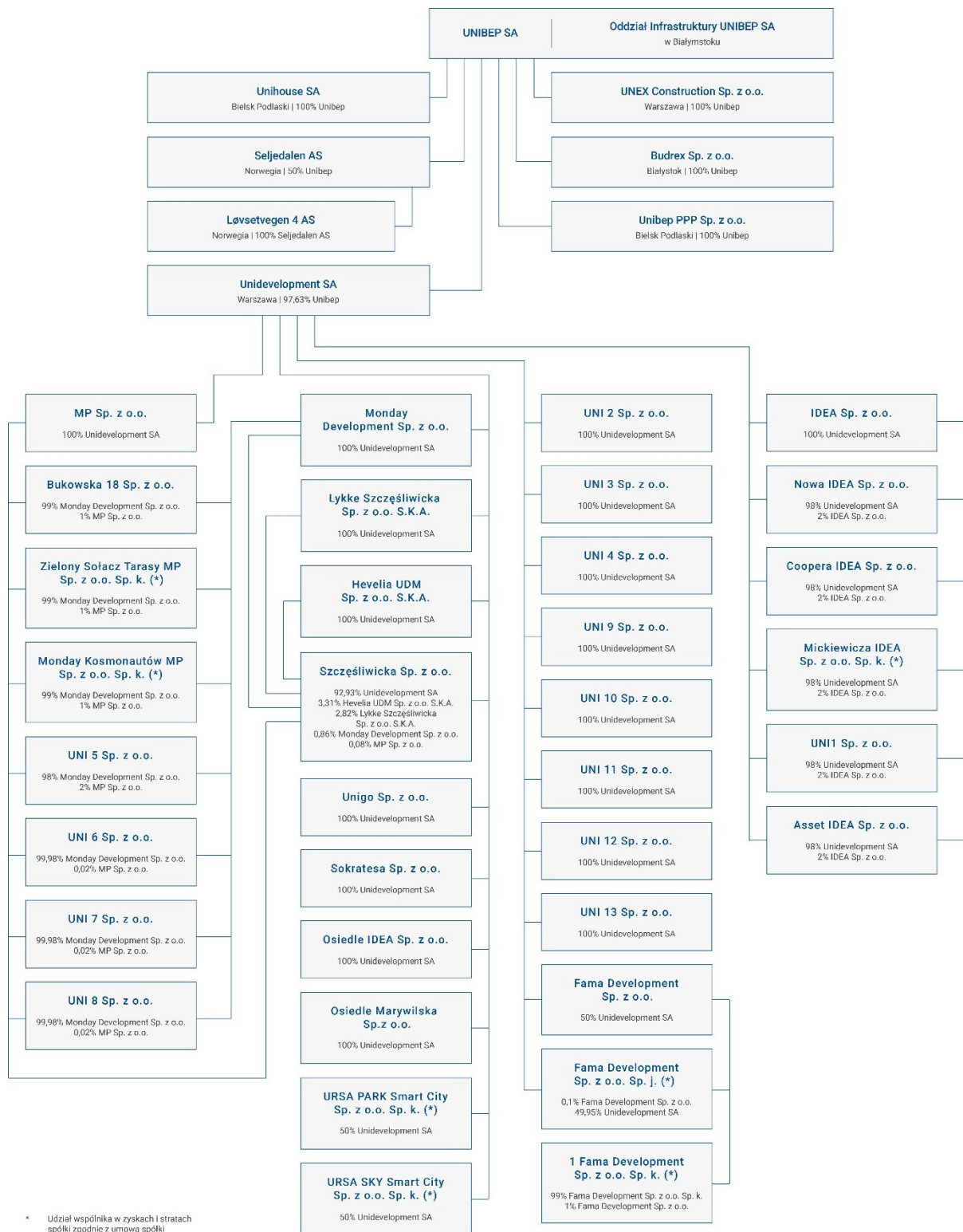
* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP



1.1.6. Informacja o spółkach objętych skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

W stosunku do informacji zamieszczonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w I kwartale 2022 r. nastąpiły następujące istotne zmiany:

1. Wykreślenie spółki Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Monday Małe Grabary sp.k. z Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców - w dniu 4 lutego 2022 r. została wykreślona z KRS spółka Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Monday Małe Grabary sp.k.
2. Przejęcie kontroli nad spółkami Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. i Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. - w dniu 2 marca 2022 r. na mocy aneksu nr 4 została dokonana zmiana umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. (z późn. zm.) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, została przejęta przez spółkę zależną Unidevelopment SA kontrola nad spółkami Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Sky”).

Informacje dotyczące przejęcia kontroli opisane są w pkt. 2.16. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli.

1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone 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	344 988 299,22	74 151 165,87	330 591 274,72	71 877 043,68
Aktywa obrotowe	1 237 020 134,57	265 882 887,60	1 197 745 005,45	260 413 315,97
Aktywa razem	1 582 008 433,79	340 034 053,47	1 528 336 280,17	332 290 359,65
Kapitał własny	389 668 192,69	83 754 581,99	377 013 078,92	81 970 056,73
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 192 340 241,10	256 279 471,49	1 151 323 201,25	250 320 302,92
Pasywa razem	1 582 008 433,79	340 034 053,47	1 528 336 280,17	332 290 359,65

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 dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

	01.01 - 31.03.2022		01.01 - 31.03.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	419 066 773,27	90 176 186,36	307 458 425,74	67 246 653,78
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	384 555 784,33	82 749 996,63	287 490 479,15	62 879 306,92
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	34 510 988,94	7 426 189,74	19 967 946,59	4 367 346,86
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 325 843,67	3 728 232,84	5 083 846,48	1 111 928,10
Zysk (strata) brutto	18 011 975,80	3 875 877,04	11 730 662,10	2 565 705,50
Zysk (strata) netto	15 026 914,14	3 233 541,52	9 784 253,21	2 139 991,08
Całkowite dochody ogółem	11 886 045,74	2 557 678,98	-973 241,89	-212 865,40

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		01.01 - 31.03.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-61 025 626,56	-13 116 738,65	-102 665 270,88	-22 454 729,97
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	8 694 078,27	1 868 689,58	-3 546 094,53	-775 594,26
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-37 692 376,27	-8 101 531,71	51 012 300,73	11 157 302,06
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	-90 023 924,56	-19 349 580,78	-55 199 064,68	-12 073 022,17
E. Różnice kursowe	-162 497,54	-34 926,93	290 919,83	63 629,37
F. Środki pieniężne na początek okresu	271 460 786,84	59 020 912,91	264 064 942,76	57 221 318,97
G. Środki pieniężne na koniec okresu	181 274 364,74	38 962 786,62	209 156 797,91	44 880 543,72

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.

2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Środki trwałe

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki trwałe własne	87 584 834,66	86 794 007,53
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	56 082 866,07	54 399 768,41
Środki trwałe razem	143 667 700,73	141 193 775,94

Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
Grunty	7 862 302,16	7 884 050,12
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	57 137 977,27	57 500 508,31
Urządzenia techniczne i maszyny	15 132 322,92	15 522 478,62
Środki transportu	471 286,13	514 419,33
Inne środki trwałe	3 040 090,93	2 991 687,52
Środki trwałe w budowie	3 940 855,25	2 380 863,63
Środki trwałe własne	87 584 834,66	86 794 007,53

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
Grunty	5 693 293,56	5 267 160,51
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	13 205 284,16	13 039 911,75
Urządzenia techniczne i maszyny	11 885 720,92	11 701 257,65
Środki transportu	22 793 969,91	21 640 978,58
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	2 504 597,52	2 750 459,92
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	56 082 866,07	54 399 768,41

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 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	8 051 280,96	78 051 390,42	41 395 204,95	7 067 779,68	8 762 669,81	2 380 863,63	145 709 189,45
Zwiększenia	-	415 769,10	1 038 270,67	512 826,49	300 069,85	2 062 740,00	4 329 676,11
Zakup	-	66 507,14	403 808,67	68 225,00	300 069,85	2 062 740,00	2 901 350,66
Przyjęcie z inwestycji	-	349 261,96	31 096,00	55 883,28	-	-	436 241,24
Przyjęcie z leasingu	-	-	603 366,00	388 718,21	-	-	992 084,21
Zmniejszenia	-	10 072,50	40 782,79	1 785 920,03	38 706,57	502 748,38	2 378 230,27
Sprzedaż	-	-	24 573,29	1 775 975,75	8 599,14	-	1 809 148,18
Likwidacja i inne	-	10 072,50	16 209,50	9 944,28	30 107,43	-	66 333,71
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	502 748,38	502 748,38
Wartość brutto na koniec okresu	8 051 280,96	78 457 087,02	42 392 692,83	5 794 686,14	9 024 033,09	3 940 855,25	147 660 635,29
Umorzenie na początek okresu	167 230,84	20 550 882,11	25 872 726,33	6 553 360,35	5 770 982,29	-	58 915 181,92
Zwiększenia	21 747,96	775 524,48	1 427 988,87	376 391,45	247 844,44	-	2 849 497,20
Amortyzacja bieżąca	21 747,96	775 524,48	824 622,87	60 582,84	247 844,44	-	1 930 322,59
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	603 366,00	315 808,61	-	-	919 174,61
Zmniejszenia	-	7 296,84	40 345,29	1 606 351,79	34 884,57	-	1 688 878,49
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	7 296,84	40 345,29	1 606 351,79	34 884,57	-	1 688 878,49
Umorzenie na koniec okresu	188 978,80	21 319 109,75	27 260 369,91	5 323 400,01	5 983 942,16	-	60 075 800,63
Wartość netto na początek okresu	7 884 050,12	57 500 508,31	15 522 478,62	514 419,33	2 991 687,52	2 380 863,63	86 794 007,53
Wartość netto na koniec okresu	7 862 302,16	57 137 977,27	15 132 322,92	471 286,13	3 040 090,93	3 940 855,25	87 584 834,66

Za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021 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	7 436 842,90	78 421 281,59	45 380 057,47	6 505 040,24	8 298 597,82	407 196,94	146 449 016,96
Zwiększenia	-	-	387 037,38	385 661,49	152 646,79	129 556,28	1 054 901,94
Zakup	-	-	387 037,38	-	152 646,79	129 556,28	669 240,45
Przyjęcie z leasingu	-	-	-	385 661,49	-	-	385 661,49
Zmniejszenia	-	23 553,20	660 168,41	288 967,29	167 529,38	-	1 140 218,28
Sprzedaż	-	-	11 720,74	288 967,29	84 537,85	-	385 225,88
Likwidacja	-	23 553,20	637 947,67	-	82 991,53	-	744 492,40
Inne	-	-	10 500,00	-	-	-	10 500,00
Wartość brutto na koniec okresu	7 436 842,90	78 397 728,39	45 106 926,44	6 601 734,44	8 283 715,23	536 753,22	146 363 700,62
Umorzenie na początek okresu	148 299,04	17 671 662,60	27 518 245,11	5 889 312,60	5 163 161,27	-	56 390 680,62
Zwiększenia	4 732,95	825 570,13	960 101,64	245 878,20	215 996,93	-	2 252 279,85
Amortyzacja bieżąca	4 732,95	825 570,13	960 101,64	60 704,32	215 996,93	-	2 067 105,97
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	-	185 173,88	-	-	185 173,88
Zmniejszenia	-	23 553,20	648 767,84	106 022,07	120 208,76	-	898 551,87
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	23 553,20	648 767,84	106 022,07	120 208,76	-	898 551,87
Umorzenie na koniec okresu	153 031,99	18 473 679,53	27 829 578,91	6 029 168,73	5 258 949,44	-	57 744 408,60
Wartość netto na początek okresu	7 288 543,86	60 749 618,99	17 861 812,36	615 727,64	3 135 436,55	407 196,94	90 058 336,34
Wartość netto na koniec okresu	7 283 810,91	59 924 048,86	17 277 347,53	572 565,71	3 024 765,79	536 753,22	88 619 292,02

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 749 503,88	16 254 685,22	21 117 704,15	32 506 382,58	5 802 282,82	83 430 558,65
Zwiększenia	483 007,74	818 660,75	1 492 242,57	2 778 967,19	-	5 572 878,25
Zawarcie i zmiana umów	483 007,74	818 660,75	1 492 242,57	2 778 967,19	-	5 572 878,25
Zmniejszenia	-	261 461,93	603 366,00	585 639,37	-	1 450 467,30
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	261 461,93	603 366,00	585 639,37	-	1 450 467,30
Wartość brutto na koniec okresu	8 232 511,62	16 811 884,04	22 006 580,72	34 699 710,40	5 802 282,82	87 552 969,60
Umorzenie na początek okresu	2 482 343,37	3 214 773,47	9 416 446,50	10 865 404,00	3 051 822,90	29 030 790,24
Zwiększenia	56 874,69	402 129,34	1 307 779,30	1 617 463,93	245 862,40	3 630 109,66
Amortyzacja bieżąca	56 874,69	402 129,34	1 307 779,30	1 617 463,93	245 862,40	3 630 109,66
Zmniejszenia	-	10 302,93	603 366,00	577 127,44	-	1 190 796,37
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	10 302,93	603 366,00	577 127,44	-	1 190 796,37
Umorzenia na koniec okresu	2 539 218,06	3 606 599,88	10 120 859,80	11 905 740,49	3 297 685,30	31 470 103,53
Wartość netto na początek okresu	5 267 160,51	13 039 911,75	11 701 257,65	21 640 978,58	2 750 459,92	54 399 768,41
Wartość netto na koniec okresu	5 693 293,56	13 205 284,16	11 885 720,92	22 793 969,91	2 504 597,52	56 082 866,07

Za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 749 503,88	13 010 496,56	15 604 075,92	20 474 369,58	5 705 554,58	62 544 000,52
Zwiększenia	-	443 659,00	4 956 650,65	512 080,39	61 711,00	5 974 101,04
Zawarcie i zmiana umów	-	387 573,60	4 956 650,65	512 080,39	61 711,00	5 918 015,64
Inne	-	56 085,40	-	-	-	56 085,40
Zmniejszenia	-	-	600 488,00	420 977,59	-	1 021 465,59
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	600 488,00	215 908,48	-	816 396,48
Inne	-	-	-	205 069,11	-	205 069,11
Wartość brutto na koniec okresu	7 749 503,88	13 454 155,56	19 960 238,57	20 565 472,38	5 767 265,58	67 496 635,97
Umorzenie na początek okresu	2 169 823,28	1 947 720,56	7 945 608,43	9 998 835,81	2 133 655,22	24 195 643,30
Zwiększenia	79 486,26	273 963,00	1 105 545,71	1 172 373,91	277 313,82	2 908 682,70
Amortyzacja bieżąca	79 486,26	273 963,00	1 105 545,71	1 172 373,91	277 313,82	2 908 682,70
Zmniejszenia	-	-	552 061,48	394 581,69	-	946 643,17
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	-	552 061,48	394 581,69	-	946 643,17
Umorzenia na koniec okresu	2 249 309,54	2 221 683,56	8 499 092,66	10 776 628,03	2 410 969,04	26 157 682,83
Wartość netto na początek okresu	5 579 680,60	11 062 776,00	7 658 467,49	10 475 533,77	3 571 899,36	38 348 357,22
Wartość netto na koniec okresu	5 500 194,34	11 232 472,00	11 461 145,91	9 788 844,35	3 356 296,54	41 338 953,14

2.2. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
Stan na początek okresu	4 707 824,92	11 221 015,49
Zwiększenia	1 177 547,40	10 241 487,75
Udział w zyskach	1 177 547,40	10 241 487,75
Zmniejszenia	5 885 372,32	3 035 402,82
Udział w stratach	-	269 307,66
Zmiana charakteru powiązania na spółki zależne	5 885 372,32	-
Zwrócone wkłady	-	2 766 095,16
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	18 427 100,42

Wykaz podmiotów spółkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 marca 2022 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz w liczbie głosów (%)	
			31-03-2022	31-03-2021
Seljedalen AS	Jednostka spółkontrolowana	Trondheim / Norwegia	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka spółkontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50%	50%
URSA PARK Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	-	48,82%*)
URSA SKY Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	-	48,82%*)

*) udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu wynosi 0

Na 31.03.2022 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek spółkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 8 170 200,00 zł, a na dzień 31.03.2021 r. wynosiły 9 487 200,00 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczą wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
Udział w zyskach	1 177 547,40	10 241 487,75
Udział w stratach	-	2 969 307,66
Ogółem	1 177 547,40	7 272 180,09

2.3. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 436 846,30	7 076 634,04
Ubezpieczenia	6 253 748,85	5 845 430,02
Pozostałe	1 183 097,45	1 231 204,02
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	7 436 846,30	7 076 634,04

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	270 351 664,57	239 969 512,06
Należności z tytułu dostaw i usług	169 412 731,63	157 947 453,56
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń spolecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	42 295 920,89	32 948 227,04
Inne należności niefinansowe	19 101 531,25	14 880 154,93
Inne należności finansowe	1 981 067,13	2 047 119,26
Zaliczki udzielone na dostawy:	37 560 413,67	32 146 557,27
na zakup towarów, materiałów i usług	37 560 413,67	32 146 557,27
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 076 571,65	5 788 212,34
Ubezpieczenia	4 216 923,97	3 645 292,89
Pozostałe	1 859 647,68	2 142 919,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	276 428 236,22	245 757 724,40
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	48 229 900,44	47 222 638,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	324 658 136,66	292 980 362,90

2.4. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
Stan na początek okresu	55 657 023,43	53 545 466,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47 222 638,50	46 948 603,68
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 379 610,65	1 288 220,31
Aktywa kontraktowe	101 655,86	35 955,68
Pożyczki udzielone	6 953 118,42	5 272 686,42
Zwiększenia	1 367 936,02	498 228,10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 227 686,77	287 462,58
Kaucje z tytułu umów o budowę	11 929,82	9 623,30
Aktywa kontraktowe	44 136,43	54 188,22
Pożyczki udzielone	84 183,00	146 954,00
Zmniejszenia	254 049,30	6 575,73
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	220 424,83	2 800,08
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,17	2 343,25
Aktywa kontraktowe	33 624,30	608,40
Pożyczki udzielone	-	824,00
Stan na koniec okresu	56 770 910,15	54 037 118,46
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	48 229 900,44	47 233 266,18
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 391 540,30	1 295 500,36
Aktywa kontraktowe	112 167,99	89 535,50
Pożyczki udzielone	7 037 301,42	5 418 816,42

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
Stan na początek okresu	19 453 815,09	12 518 737,53
Zapasy	12 022 797,39	11 622 575,47
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
Odpis na udziałach wycenianych metodą praw własności	6 534 855,64	-
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	6 534 855,64	35 770,29
Zapasy	-	35 770,29
Odpis na udziałach wycenianych metodą praw własności	6 534 855,64	-
Stan na koniec okresu	12 918 959,45	12 482 967,24
Zapasy	12 022 797,39	11 586 805,18
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06

2.5. Zapasy

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
Materiały	50 126 482,82	37 788 079,01
Półprodukty i produkty w toku	365 854 857,43	253 723 607,44
Produkty gotowe	29 637 186,41	73 735 236,53
Towary	33 790 953,30	37 873 966,61
Prawo do użytkowania aktywów	15 050 833,03	15 550 289,91
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	494 460 312,99	418 671 179,50
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	12 022 797,39	12 022 797,39
Zapasy	482 437 515,60	406 648 382,11

Na dzień objęcia kontroli nad Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp. k. („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp. k. („Ursa Sky”) Spółki te wykazały następujące stany zapasów:

- półprodukty i produkty w toku	59 797 813,51
- produkty gotowe	7 208 757,59

2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.03.2021
Środki pieniężne w banku i kasie	181 274 364,74	209 156 797,91
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	47 979,92	-528 400,69
Razem	181 322 344,66	208 628 397,22

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

2.7. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	101 415 355,92	100 108 035,48
Zobowiązania z tytułu kredytów	3 587 706,91	2 010 765,70
Zobowiązania z tytułu pożyczek	1 349 902,05	1 800 165,17
Zobowiązania z tytułu obligacji	96 477 746,96	96 297 104,61
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	42 495 116,43	59 006 702,24
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	14 711 644,04	8 388 075,57
Zobowiązania z tytułu kredytów	22 004 634,20	24 795 976,46
Zobowiązania z tytułu pożyczek	1 882 366,92	1 847 528,46
Zobowiązania z tytułu obligacji	3 896 471,27	23 975 121,75
Razem	143 910 472,35	159 114 737,72

2.8. Leasing

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	39 989 636,39	39 812 948,71
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	29 557 383,60	28 166 607,82
Razem	69 547 019,99	67 979 556,53

2.9. Rezerwy

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.03.2021
Odprawy emerytalne	3 346 404,00	3 835 286,13
wartość bieżąca na dzień bilansowy	3 346 404,00	3 835 286,13
Odprawy rentowe	281 837,75	670 519,50
wartość bieżąca na dzień bilansowy	281 837,75	670 519,50
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 628 241,75	4 505 805,63
część długoterminowa	3 312 152,50	4 253 815,08
część krótkoterminowa	316 089,25	251 990,55
	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	55 235 328,75	36 217 487,13
Naprawy gwarancyjne	45 003 865,76	36 217 487,13
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	-
Zwiększenia	6 937 139,25	1 708 603,20
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	97 500,00	-
Naprawy gwarancyjne	6 839 639,25	1 708 603,20
Rozwiązanie	3 726 081,75	742 535,28
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	3 726 081,75	742 535,28
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	58 446 386,25	37 183 555,05
Naprawy gwarancyjne	48 214 923,26	37 183 555,05
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	-
	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	175 548 988,48	149 170 777,83
Świadczenia pracownicze	29 645 400,86	25 879 909,70
Naprawy gwarancyjne	4 827 262,18	6 267 781,07
Koszty podwykonawców	135 130 923,83	113 101 018,63
Sprawy sporne	2 782 532,00	918 042,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 565 054,71	925 628,02
Koszty pozostałe	1 597 814,90	2 078 398,41
Zwiększenia	184 888 047,94	190 528 573,83
Świadczenia pracownicze	6 562 934,42	4 153 430,08
Naprawy gwarancyjne	3 905 379,96	1 029 297,01
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	623 200,14	99 946,82
Koszty podwykonawców	169 238 065,59	184 839 455,78
Sprawy sporne	2 246 118,00	-
Koszty pozostałe	2 312 349,83	406 444,14
Wykorzystanie	172 296 524,32	198 041 171,02
Świadczenia pracownicze	5 149 869,86	4 383 857,48
Naprawy gwarancyjne	1 476 823,10	1 204 736,65
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 405 063,03	550 285,89
Koszty podwykonawców	163 742 286,94	191 254 945,67
Koszty pozostałe	522 481,39	647 345,33
Inne zmniejszenia	97 500,00	13 000,00
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	97 500,00	-
Sprawy sporne	-	13 000,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	188 043 012,10	141 645 180,64
Świadczenia pracownicze	31 058 465,42	25 649 482,30
Naprawy gwarancyjne	7 158 319,04	6 092 341,43
Koszty podwykonawców	140 626 702,48	106 685 528,74
Sprawy sporne	5 028 650,00	905 042,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	783 191,82	475 288,95
Koszty pozostałe	3 387 683,34	1 837 497,22

Na dzień objęcia kontroli nad Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Sky”) Spółki te wykazywały następujące rezerwy na łączną kwotę 6 417 701,08 zł.:

- naprawy gwarancyjne	60 500,00
- koszty podwykonawców	5 100 035,36
- sprawy sporne	536 118,00
- koszty pozostałe	721 047,72

2.10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 790 000,00	-
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	2 078 967,68	2 009 299,80
Otrzymane dotacje	2 049 919,76	1 974 805,38
Pozostałe	29 047,92	34 494,42
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	11 868 967,68	2 009 299,80

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
Z tytułu dostaw i usług	232 590 645,14	237 691 553,51
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	20 736 184,23	17 682 094,57
Z tytułu wynagrodzeń	3 845 617,56	2 972 385,02
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne	42 616 800,84	9 646 203,59
Fundusze specjalne	16 852,66	15 450,16
Pozostałe zobowiązania	1 346 861,93	1 364 715,60
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	301 554 962,36	269 372 402,45
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	139 338,80	133 838,64
Otrzymane dotacje	117 552,80	112 052,64
Pozostałe	21 786,00	21 786,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	301 694 301,16	269 506 241,09

2.11. 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	9 375 418,00	1 051 989,00	-	10 427 407,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 571 305,00	441 879,00	-	7 013 184,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	23 681 329,00	6 315 253,00	-	29 996 582,00
Rezerwa na zobowiązania	408 113,00	122 420,00	-	530 533,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 166 662,00	2 382 108,00	-	4 548 770,00
Kontrakty - rezerwa na straty	297 361,00	-148 554,00	-	148 807,00
Produkcja niezakończona podatkowo	29 022 621,00	-618 790,00	-	28 403 831,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	671 234,00	52 358,00	-	723 592,00
Nieopłacone odsetki	11 540,00	-673,00	-	10 867,00
Dyskonto należności	196 226,00	262 772,00	-	458 998,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	10 164 035,00	243 795,00	-	10 407 830,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 003 998,00	113 134,00	-	9 117 132,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 412 005,00	256 196,00	-	1 668 201,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	72 023,00	5 119,00	-	77 142,00
Pozostałe tytuły	521 411,00	757 119,00	-	1 278 530,00
Strata podatkowa	7 269 494,00	-1 361 039,00	-	5 908 455,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	136 242,00	-	-	136 242,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	1 324 493,00	-	736 748,00	2 061 241,00
Ogółem	102 494 354,00	9 875 086,00	736 748,00	113 106 188,00

Na dzień objęcia kontroli nad Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Sky”) Spółki te wykazywały aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 13 163 397,00 zł.

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	8 072 202,00	1 303 216,00	-	9 375 418,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 530 128,00	1 041 177,00	-	6 571 305,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 985 103,00	1 696 226,00	-	23 681 329,00
Rezerwa na zobowiązania	42 155,00	365 958,00	-	408 113,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 712 029,00	-1 545 367,00	-	2 166 662,00
Kontrakty - rezerwa na straty	175 870,00	121 491,00	-	297 361,00
Produkcja niezakończona podatkowo	9 242 267,00	19 780 354,00	-	29 022 621,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	727 973,00	-56 739,00	-	671 234,00
Nieopłacone odsetki	12 742,00	-1 202,00	-	11 540,00
Dyskonto należności	6 710,00	189 516,00	-	196 226,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 361 361,00	5 802 674,00	-	10 164 035,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 625 780,00	378 218,00	-	9 003 998,00
Wycena instrumentów pochodnych	337 498,00	1 074 507,00	-	1 412 005,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	-	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	29 111,00	42 912,00	-	72 023,00
Pozostałe tytuły	556 353,00	-34 942,00	-	521 411,00
Strata podatkowa	2 989 742,00	4 279 752,00	-	7 269 494,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	278 826,00	-	-142 584,00	136 242,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	2 349 917,00	-	-1 025 424,00	1 324 493,00
Ogółem	69 224 611,00	34 437 751,00	-1 168 008,00	102 494 354,00

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 "+")	44 426 563,00	3 241 044,00	47 667 607,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	96 594,00	-114 356,00	-17 762,00
Dyskonto zobowiązań	2 844 421,00	690 966,00	3 535 387,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 492 346,00	-7 257,00	2 485 089,00
Odsetki nieotrzymane	693 982,00	2 247,00	696 229,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	398 420,00	201 764,00	600 184,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	0,00	4 110 715,00	4 110 715,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	35 956,00	215 435,00	251 391,00
Wycena instrumentów pochodnych	494 203,00	90 858,00	585 061,00
Odszkodowania naliczone nie otrzymane	1 374 809,00	0,00	1 374 809,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 994 579,00	-22 661,00	5 971 918,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	135 520,00	0,00	135 520,00
Ogółem	58 987 393,00	8 408 755,00	67 396 148,00

Na dzień objęcia kontroli nad „Ursa Park” oraz „Ursa Sky” Spółki te wykazywały rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 15 563 751,00 zł.

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 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 "+")	17 286 383,00	27 140 180,00	-	44 426 563,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	51 419,00	45 175,00	-	96 594,00
Dyskonto zobowiązań	1 740 719,00	1 103 702,00	-	2 844 421,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 452 746,00	39 600,00	-	2 492 346,00
Odsetki nieotrzymane	172 939,00	521 043,00	-	693 982,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	673 242,00	-274 822,00	-	398 420,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	10 197 508,00	-10 197 508,00	-	-
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	60 143,00	-24 187,00	-	35 956,00
Wycena instrumentów pochodnych	215 020,00	279 183,00	-	494 203,00
Odszkodowania naliczone nie otrzymane	-	1 374 809,00	-	1 374 809,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 196 584,00	2 797 995,00	-	5 994 579,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	2 438,00	-	133 082,00	135 520,00
Ogółem	36 049 141,00	22 805 170,00	133 082,00	58 987 393,00

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

UZGODNIENIE

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	18 011 975,80	11 730 662,10
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	3 422 275	2 228 825,80
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	-56 330,71	-177 711,90
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	-292 740,68	-377 489,99
Inne	-88 142,38	272 784,98
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	2 985 061,66	1 946 408,89
Efektywna stawka podatkowa	16,57%	16,59%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2021
Bieżący podatek dochodowy	6 851 746,66	6 108 596,89
Dotyczący roku obrotowego	6 851 746,66	6 108 596,89
Odroczony podatek dochodowy	-3 866 685,00	-4 162 188,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-3 866 685,00	-4 162 188,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	2 985 061,66	1 946 408,89

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Odroczony podatek dochodowy	-736 748,00	-2 523 363,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-736 748,00	-2 523 363,00
(Korzyść podatkowa) /obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-736 748,00	-2 523 363,00

Grupa na dzień 31.03.2022 r. rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 5 908 455,00 zł.

Spółka dominująca 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 zaszyły żadne zmiany w stosunku do informacji zaprezentowanej w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na 31.12.2021 r.

W dniu 20.05.2022. 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 Sad Administracyjny skargę Spółki odrzucił. Wstępna analiza wyroku nie wskazuje na istotny jego wpływ na sprawozdanie Grupy.

W spółce zależnej Monday Development sp. z o.o. prowadzona jest kontrola skarbową na podstawie upoważnienia Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Poznaniu w zakresie CIT za rok 2019. Wynikający z postanowienia planowany termin zakończenia kontroli to 20-06-2022.

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.

2.12. 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	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	233 824 009,24	200 161 120,15	-	-183 102 991,70	-	250 882 137,69
Aktywa kontraktowe	233 824 009,24	200 161 120,15	-	-183 102 991,70	-	250 882 137,69
Zaliczki otrzymane na działalność deweloperską i inwestorską	284 013 795,57	-	-154 597 372,54	-	138 020 223,83	267 436 646,86
Wycena długoterminowych kontraktów	11 403 482,26	22 353 952,89	-9 816 540,80	-	-	23 940 894,35
Zobowiązania kontraktowe	295 417 277,83	22 353 952,89	-164 413 913,34	-	138 020 223,83	291 377 541,21

Na dzień objęcia kontroli nad Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Sky”) Spółki te wykazywały zobowiązania kontraktowe w postaci zaliczek otrzymanych od klientów w kwocie 57 544 716,32 zł.

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	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	90 947 732,76	228 948 435,51	-	-86 072 159,03	-	233 824 009,24
Aktywa kontraktowe	90 947 732,76	228 948 435,51	-	-86 072 159,03	-	233 824 009,24
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	132 514 396,39	-	-55 303 981,52	-	206 803 380,70	284 013 795,57
Wycena długoterminowych kontraktów	19 976 197,34	11 316 961,78	-19 889 676,86	-	-	11 403 482,26
Zobowiązania kontraktowe	152 490 593,73	11 316 961,78	-75 193 658,38	-	206 803 380,70	295 417 277,83

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	2 772 315 382,01	2 220 761 310,51
do 1 roku	1 617 134 028,62	1 336 263 376,63
powyżej 1 roku	1 155 181 353,39	884 497 933,88
Razem	2 772 315 382,01	2 220 761 310,51

2.13. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	19 442 784,58	21 125 899,35
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	19 589 975,94	19 327 127,73
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	39 032 760,52	40 453 027,08
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	1 391 540,30	1 379 610,65
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	40 424 300,82	41 832 637,73
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	48 026 128,20	51 622 922,04
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	50 900 593,47	47 560 900,09
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	98 926 721,67	99 183 822,13

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	2 414 165,47	1 032 464,74
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	19 227 500,02	15 200 820,54

Na 31 marca 2022 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 46,27 % (dla jednego projektu 8,64%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2021 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 49,37% (dla jednego projektu 8,34%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

2.14. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Za okres 01.01.2022 – 31.03.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	198 950 153,01	103 191 300,64	76 727 425,06	55 759 694,37	16 830 223,36	-32 392 023,17	419 066 773,27
sprzedaż zewnętrzna	174 301 987,39	102 921 336,38	76 493 711,47	48 519 514,67	16 830 223,36	-	419 066 773,27
sprzedaż na rzecz innych segmentów	24 648 165,62	269 964,26	233 713,59	7 240 179,70	-	-32 392 023,17	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	187 657 458,25	100 840 649,75	50 788 095,85	55 640 954,96	16 541 111,74	-26 912 486,22	384 555 784,33
Zysk brutto ze sprzedaży	11 292 694,76	2 350 650,89	25 939 329,21	118 739,41	289 111,62	-5 479 536,95	34 510 988,94
% zysku brutto ze sprzedaży	5,68%	2,28%	33,81%	0,21%	1,72%	16,92%	8,24%
Koszty sprzedaży				x			3 753 823,20
Koszty zarządu				x			14 462 805,38
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				x			1 031 483,31
Zysk z działalności operacyjnej				x			17 325 843,67
Przychody finansowe, w tym:				x			5 764 133,84
przychody odsetkowe	6 680,76	47,32	18 507,23	11 827,30	-	-	37 062,61
instrumenty pochodne	194 892,61	-	-	283 313,18	-	-	478 205,79
Koszty finansowe, w tym:				x			5 575 641,24
koszty odsetkowe	1 946 447,83	291 944,15	489 039,27	413 880,59	6 893,47	-	3 148 205,31
instrumenty pochodne	-358 861,39	-	-	713 771,88	-	-	354 910,49
Oczekiwane straty kredytowe				x			679 907,87
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności				x			1 177 547,40
Zysk przed opodatkowaniem				x			18 011 975,80
Podatek dochodowy				x			2 985 061,66
Zysk netto				x			15 026 914,14

Za okres 01.01.2021 – 31.03.2021 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	198 479 842,58	30 778 664,16	40 058 009,61	66 797 529,98	-28 655 620,59	307 458 425,74
sprzedaż zewnętrzna	170 120 768,49	30 727 386,12	39 812 741,15	66 797 529,98	-	307 458 425,74
sprzedaż na rzecz innych segmentów	28 359 074,09	51 278,04	245 268,46	-	-28 655 620,59	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	185 894 358,36	29 699 850,38	32 260 337,90	65 114 071,13	-25 478 138,62	287 490 479,15
Zysk brutto ze sprzedaży	12 585 484,22	1 078 813,78	7 797 671,71	1 683 458,85	-3 177 481,97	19 967 946,59
% zysku brutto ze sprzedaży	6,34%	3,51%	19,47%	2,52%	11,09%	6,49%
Koszty sprzedaży				x		2 980 913,94
Koszty zarządu				x		12 047 370,42
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				x		144 184,25
Zysk z działalności operacyjnej				x		5 083 846,48
Przychody finansowe, w tym:				x		4 811 556,68
przychody odsetkowe	2 091,49	17,06	894,59	51 978,05	-	54 981,19
instrumenty pochodne	1 327 389,70	-	-	377 620,33	-	1 705 010,03
Koszty finansowe, w tym:				x		4 945 268,78
koszty odsetkowe	790 604,05	112 420,32	320 838,92	175 102,52	-	1 398 965,81
instrumenty pochodne	1 378 177,92	-	-	916 880,19	-	2 295 058,11
Oczekiwane straty kredytowe				x		491 652,37
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności				x		7 272 180,09
Zysk przed opodatkowaniem				x		11 730 662,10
Podatek dochodowy				x		1 946 408,89
Zysk netto				x		9 784 253,21

Stan na dzień 31.03.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Kwoty nieprzypisane do segmentów	Razem
Aktywa	246 407 177,05	264 283 547,01	604 972 238,01	192 531 732,29	19 025 386,91	254 788 352,52	1 582 008 433,79
Razem aktywa	246 407 177,05	264 283 547,01	604 972 238,01	192 531 732,29	19 025 386,91	254 788 352,52	1 582 008 433,79
Kapitał własny	-	-	-	-	-	389 668 192,69	389 668 192,69
Zobowiązania	325 029 907,27	206 375 788,58	367 785 765,66	152 150 605,75	19 923 988,80	121 074 185,04	1 192 340 241,10
Razem pasywa	325 029 907,27	206 375 788,58	367 785 765,66	152 150 605,75	19 923 988,80	510 742 377,73	1 582 008 433,79
Amortyzacja	1 231 709,46	2 720 318,20	763 747,94	1 244 689,40	34 467,21	-	5 994 932,21

Stan na dzień 31.12.2021 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nieprzypisane do segmentów	Razem
Aktywa	232 709 836,63	166 818 828,04	526 747 094,69	267 769 586,43	334 290 934,38	1 528 336 280,17
Razem aktywa	232 709 836,63	166 818 828,04	526 747 094,69	267 769 586,43	334 290 934,38	1 528 336 280,17
Kapitał własny	-	-	-	-	377 013 078,92	377 013 078,92
Zobowiązania	328 463 589,56	147 727 284,87	319 927 624,00	218 941 068,86	136 263 633,96	1 151 323 201,25
Razem pasywa	328 463 589,56	147 727 284,87	319 927 624,00	218 941 068,86	513 276 712,88	1 528 336 280,17
Amortyzacja	4 220 764,81	10 297 022,55	2 374 619,62	5 065 437,66	-	21 957 844,64

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwałe *	
	okres zakończony 31-03-2022	okres zakończony 31-03-2021	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
KRAJ	368 333 310,78	188 232 704,36	111 297 834,01	102 656 196,63
EKSPORT, w tym:	50 733 462,49	119 225 721,38	56 946 783,83	62 967 120,01
Skandynawia, w tym:	34 287 674,03	70 620 233,59	39 007 487,27	51 694 305,25
- Norwegia	34 252 978,29	56 059 094,02	38 630 527,45	47 399 542,29
- Szwecja	34 695,74	14 561 139,57	376 959,82	4 294 762,96
Rynek wschodni, w tym:	202 679,60	48 043 787,98	163 360,46	233 894,79
- Białoruś	90 183,98	2 798 282,93	140 615,54	152 677,68
- Ukraina	112 495,62	45 245 505,05	22 744,92	81 217,11
Niemcy	16 243 108,86	561 699,81	17 775 936,10	11 038 919,97
Razem	419 066 773,27	307 458 425,74	168 244 617,84	165 623 316,64

* aktywa trwałe-tj. środki trwałe, wartości niematerialne

Grupa w I kwartale 2022 r. nie osiągnęła przychodów od pojedynczego klienta zewnętrznego przekraczających 10% łącznych przychodów.

Grupa w I kwartale 2021 r. osiągnęła przychody przekraczające 10% łącznych przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznymi klientami od jednego klienta na wartość 46 289 610,60.

2.15. Zysk (strata) na jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających

	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	15 026 914,14	9 784 253,21
Z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	9 721 059,20	10 001 860,48
Zysk (strata) na 1 akcję	0,31	0,32

2.16. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W związku ze zmianą w dniu 2 marca 2022 roku, na mocy aneksu nr 4, umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. (z późn. zm.) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, została przejęta przez spółkę zależną Unidevelopment SA kontrola nad spółkami Urza Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Urza Park”) oraz Urza Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Urza Sky”).

W tym dniu zostały również dokonane następujące czynności:

- zmiany umów spółek Urza Park i Urza Sky dotyczące wyłączenia decyzji w zakresie przyjmowania budżetów i harmonogramów rzeczowo-finansowych projektów ze spraw przekraczających zwykły zarząd spółką, tj. wymagających zgody komandytariuszy,
- zmiana umowy spółki Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Smart City”) dotycząca m.in. zmiany zasad reprezentacji spółki Smart City oraz powoływania zarządu, jak również zakresu spraw stanowiących sprawę przekraczającą zwykły zarząd spółką i podejmowania decyzji co do prowadzenia spraw spółki ,
- odwołanie Pani Iwony Makarewicz ze składu zarządu Smart City,
- powołanie wskazanego przez Unidevelopment prokurenta samoistnego w spółce Urza Park i Urza Sky.

Rozliczenia połączenia dokonano wg danych na 28.02.2022.

Wyniki wstępnego rozliczenia prezentują poniższe zestawienia.

Jednostka przejmująca pośrednio	Unibep SA
Jednostka przejmująca bezpośrednio	Unidevelopment SA
Jednostka przejmowana	Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k.
Dzień przejęcia kontroli	02.03.2022.

Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia kontroli	Wartość godziwa na dzień bilansowy	Różnica
AKTYWA			
Aktywa długoterminowe	658 775,00	658 775,00	-
Należności	1 702 789,11	1 702 789,11	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 156 747,84	4 156 747,84	-
AKTYWA RAZEM	6 518 311,95	6 518 311,95	-
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	4 173 111,57	4 173 111,57	-
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	4 173 111,57	4 173 111,57	-
AKTYWA NETTO	2 345 200,38	2 345 200,38	-

Udział w zysku Jednostki Przejmowanej

Udział łączny	100%
Unibep S.A.	48,82%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	51,18%
Wartość bilansowa udziałów wycenianych metodą praw własności	65 964,15
Różnica pomiędzy wartością aktywów netto a wartością bilansową udziałów wycenianych metodą praw własności	1 078 474,38

Jednostka przejmująca pośrednio	Unibep SA
Jednostka przejmująca bezpośrednio	Unidevelopment SA
Jednostka przejmowana	Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.
Dzień przejęcia kontroli	02.03.2022.

Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia kontroli	Wartość godziwa na dzień bilansowy	Różnica
AKTYWA			
Wartości niematerialne	334 084,36	334 084,36	-
Zapasy	67 006 571,10	67 006 571,10	-
Należności	152 681,47	152 681,47	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 711 826,30	19 711 826,30	-
Krótkoterminowe rozliczenia	37 203,84	37 203,84	-
AKTYWA RAZEM	87 242 367,07	87 242 367,07	-
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	64 922 102,36	64 922 102,36	-
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	64 922 102,36	64 922 102,36	-
AKTYWA NETTO	22 320 264,71	22 320 264,71	-

Udział w zysku Jednostki Przejmowanej

Udział łączny	100,00%
Unibep S.A.	48,82%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	51,18%
Wartość bilansowa udziałów wycenianych metodą praw własności	5 819 408,17
Różnica pomiędzy wartością aktywów netto a wartością bilansową udziałów wycenianych metodą praw własności	1 322 240,87

W okresie od 1.03.2022 do 31.03.2022 Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. osiągnęła przychód w wysokości 9 tys. zł i odnotowała stratę 23 tys. zł, zaś Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. odpowiednio: 1 048 tys. zł przychodów i 1 793 tys. zł. straty.

W okresie od 1.01.2022 do 31.03.2022 Grupa Unibep nie utraciła kontroli nad żadną ze Spółek.

2.17. 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
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	1 591 714,07	34 510,24
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	1 591 714,07	34 510,24

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	Aktywa kontraktowe
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	1 525 467,68	33 088,47	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	1 386 667,33	12 095,61	1 957 897,17
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	2 912 135,01	45 184,08	1 957 897,17

Za okres 01.01.2022 – 31.03.2022 r.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi nie wystąpiły.

Za okres 01.01.2021 – 31.03.2021 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	-	-	1 448,66
Podmioty stowarzyszone pośrednio	18 848 501,49	40 961,00	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	18 848 501,49	40 961,00	1 448,66

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

2.18. Zarząd i Rada Nadzorcza

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Spółki Dominującej 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)

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:**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
Razem	673 309,59

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
Razem	630 378,80

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW 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 Betdowski	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
Razem	231 000,00	14 483,93	245 631,54

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 Betdowski	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
Razem	231 000,00	15 000,00	246 000,00

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.

2.19. 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 2021 roku. W stosunku do już prezentowanych danych w 2022 roku wystąpiły 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 Gołębickiemu, 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 r. 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 S.A. 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.

2.20. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

2.20.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
AKTYWA WARUNKOWE	100 000,00	100 000,00
Od pozostałych jednostek	100 000,00	100 000,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	150 124 479,26	174 289 622,11
Na rzecz jednostek powiązanych	21 341 485,26	50 889 581,17
Udzielone poręczenia	21 341 485,26	50 889 581,17
Na rzecz pozostałych jednostek	128 782 994,00	123 400 040,94
Sprawy sporne	126 782 994,00	121 400 040,94
Udzielone poręczenia	2 000 000,00	2 000 000,00

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2021 rok nastąpiły następujące zmiany:

Roszczenia przeciwko Unibep SA

- W sprawie **RAFUD 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 odroczona 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, Perca 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 Cieszynie z tytułu 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 odnieśli 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 złożone 23 maja 2022 r. Oczekujemy na wyrok w sprawie.

Sprawy przeciwko Budrex Sp. z o.o.

- W kwietniu 2021 r. **Trakcja PRKIL SA** złożyła pozew w sprawie zapłaty za wykonane prace w związku z wycinką drzew w Łochowie oraz robót wykonanych w Toporze w wysokości 544 tys. zł. Na rozprawie dnia 22 kwietnia 2022 r. Sąd przesłuchał wszystkich świadków powoda. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na dzień 31 maja 2022 r. na której słuchani będą kolejni świadkowie i po wysłuchaniu tych zeznań Sąd podejmie decyzje o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego.
- 30 grudnia 2021 r. Polaqua Sp. z o.o. złożyła w sądzie pozew przeciwko Budrex sp. z o.o. obejmujący roszczenie o zapłatę kar umownych w kwocie 3 487 tys. zł za nieterminowe wykonanie robót na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej. Pozew został doręczony w dniu 23 marca 2022 r. Sąd wyznaczył termin złożenia odpowiedzi na pozew do dnia 23 czerwca 2022 r. Odpowiedź na pozew jest w trakcie przygotowania.

Sprawy przeciwko GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.

- Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie zostało wszczęte postępowanie z powództwa **nabywcy lokalu mieszkalnego** dotyczący inwestycji Projekt Point House. 18 maja 2017 r. Powód wniósł przeciwko Spółce pozew o zapłatę 40 tys. zł. Sąd wyznaczył termin rozprawy na dzień 3 czerwca 2022 r.

Sprawa przeciwko Osiedle IDEA Sp. z o.o.

- W dniu 16 grudnia 2021 r. Spółka otrzymała pozew od **nabywcy lokalu** o zapłatę kwoty 100 tys. zł tytułem zwrotu kosztów usunięcia wady na inwestycji Osiedle Idea Ogrody Radom. Na rozprawie, która odbyła się 25 maja 2022 r. Sąd przesłuchał strony oraz świadków w sprawie. Sprawa została odroczone na kolejny termin na wrzesień.

Sprawa przeciwko Szczęśliwicka Sp. z o. o.

- W dniu 16 marca 2022 r. wpłynął do spółki Szczęśliwicka Sp. z o. o. pozew o zapłatę 1 460 tys. zł. Postępowanie zostało wszczęte z powództwa **Wspólnoty Mieszkańcowej** w tytułem roszczeń za wady budynków na inwestycji Osiedle 360. 5 kwietnia 2022 r. Spółka przestała do Sądu odpowiedź na pozew. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

2.20.2. Gwarancje

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
UDZIELONE GWARANCJE	801 363 037,65	579 301 707,68
Na rzecz jednostek powiązanych	27 310 249,61	30 973 617,91
Na rzecz pozostałych jednostek	774 052 788,04	548 328 089,77
OTRZYMANE GWARANCJE	198 876 327,56	176 100 021,99
Od pozostałych jednostek	198 876 327,56	176 100 021,99

2.21. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 31.03.2022 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	39 032 760,52	-	-	-98 926 721,67	-	-59 893 961,15
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	171 393 798,76	-	-	-	-	171 393 798,76
Pożyczki udzielone	80 948 806,88	-	-	-	-	80 948 806,88
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	108 062,13	-4 815 302,24	-	-10 848 636,70	-15 555 876,81
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	181 274 364,74	-	-	-	-	181 274 364,74
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-213 457 492,34	-	-213 457 492,34
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-232 590 645,14	-	-232 590 645,14
	472 649 730,90	108 062,13	-4 815 302,24	-544 974 859,15	-10 848 636,70	-87 881 005,06

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2021 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	40 453 027,08	-	-	-99 183 822,13	-	-58 730 795,05
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	159 994 572,82	-	-	-	-	159 994 572,82
Pożyczki udzielone	68 579 795,09	-	-	-	-	68 579 795,09
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	175 556,46	-5 006 091,87	-	-6 971 020,30	-11 801 555,71
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	271 460 786,84	-	-	-	-	271 460 786,84
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-227 094 294,25	-	-227 094 294,25
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-237 691 553,51	-	-237 691 553,51
	540 488 181,83	175 556,46	-5 006 091,87	-563 969 669,89	-6 971 020,30	-35 283 043,77

*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 01.01.2022 - 31.03.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	108 062,13	-	108 062,13
Razem	-	108 062,13	-	108 062,13

Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	175 556,46	-	175 556,46
Razem	-	175 556,46	-	175 556,46

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres 01.01.2022 - 31.03.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	15 663 938,94	-	15 663 938,94
Razem	-	15 663 938,94	-	15 663 938,94

Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	11 977 112,17	-	11 977 112,17
Razem	-	11 977 112,17	-	11 977 112,17

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa 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	108 062,13	175 556,46
Razem:	108 062,13	175 556,46

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	15 663 938,94	11 977 112,17
Razem	15 663 938,94	11 977 112,17

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	-	7 417,97
od 1 do 3 lat	108 062,13	168 138,49
Razem	108 062,13	175 556,46

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	11 800 893,12	7 318 083,88
od 1 do 3 lat	3 863 045,82	4 659 028,29
Razem	15 663 938,94	11 977 112,17

2.22. Wpływ epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Grupy UNIBEP

Kierunki rozwoju Grupy Unibep i perspektywa czasowa ich realizacji w znacznym stopniu uwzględnia sytuację związaną z ustanowieniem stanu zagrożenia epidemiologicznego na terenie naszego kraju. Podjęte i podejmowane działania zmierzają w kierunku elastycznego podejścia do rozwoju i dostosowania swoich działań do szans oraz ograniczeń wynikających z sytuacji na rynkach.

Nie można na 100% wykluczyć dodatkowych nadzwyczajnych przypadków negatywnych dla Emitenta i całej branży i następstw z tym związanych. Wpływ pandemii covid-19 oraz informacja na temat jej potencjalnego wpływu na sytuację Spółki i Grupy Unibep przedstawiony został w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2021 roku. Niemniej zjawiska tego typu są na bieżąco monitorowane, a działania podejmowane wewnątrz Grupy mają minimalizować ich ewentualne skutki w przypadku, jeśli wystąpią.

Sytuacja w Grupie Unibep nie zmieniła się istotnie względem poprzednich kwartałów. Ogólnodostępna informacja o stanie pandemii skłania do działań adekwatnych do sytuacji w kontaktach wewnątrz organizacji jak i z naszymi partnerami handlowymi. W sposób ciągły monitorowane są ryzyka związane z zagrożeniem oraz ich ewentualny wpływ na płynną działalność operacyjną spółki, terminową realizację oraz wzrost kosztów.

2.23. Inwazja Rosji na tereny Ukrainy. Informacja n/t wpływu sytuacji wojennej na działalność Grupy Unibep

Zdarzeniem mającym wpływ na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz przyszłe wyniki finansowe, jest konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku na Ukrainie, i jego konsekwencje, jak i podejmowane przez społeczność międzynarodową działania wobec Rosji. Poza pracami projektowymi realizowanymi na kontrakcie dotyczącym przejścia drogowego w Szeginie, Unibep nie prowadzi obecnie żadnych prac budowlanych na terytorium Ukrainy, Białorusi i Rosji. Brak też naszych pracowników obywateli polskich na tych terenach. Przedstawicielstwo Spółki nadal pozostaje zlokalizowane we Lwowie. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania intencją spółek Grupy nie jest wycofanie się z rynku ukraińskiego, a Unibep podtrzymuje zamiar realizacji inwestycji, natomiast dalsza współpraca i realizacja kontraktów na Ukrainie uzależniona jest od rozwoju sytuacji geopolitycznej w tym regionie.

Jednocześnie Spółka przypomina, że ograniczyła działalność na rynku białoruskim z powodu niestabilnej sytuacji społeczno-gospodarczej w tym kraju, która nie gwarantuje bezpieczeństwa prowadzenia tam działalności. Unibep nie prowadzi na terenie Republiki Białoruś żadnych prac budowlanych, jak również nie czyni starań w celu pozyskania nowych kontraktów. Intencją Spółki jest wycofanie się z rynku białoruskiego po wykonaniu zobowiązań serwisowych względem dotychczasowych kontrahentów.

Według posiadanych przez Spółkę informacji na rynku polskim wśród podwykonawców oraz firm z nią współpracujących są podmioty zatrudniające obywateli Ukrainy. Grupa jest w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi i monitoruje wpływ konfliktu na realizację umów, których podmioty z Grupy są stroną. Na dzień dzisiejszy Unibep nie identyfikuje zagrożeń z tego obszaru. Wykonawcy realizują fronty robót bez przestojów.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania konflikt zbrojny na Ukrainie nie stanowi przesłanki utraty wartości aktywów Grupy Unibep. Jednakże wojna w Ukrainie stanowi olbrzymie wyzwanie dla branży budowlanej. Wielu prywatnych inwestorów wstrzymało się z decyzjami i czeka na rozwój sytuacji. Pozytywnym jest oczekiwany dynamiczny wzrost popytu na mieszkania.

Główne ryzyka i zagrożenia to przede wszystkim : anormalny wzrost cen energii, paliw i materiałów budowlanych, ich niska dostępność oraz zerwane łańcuchy dostaw. Powoduje to na dzień dzisiejszy trudności związane z rzetelną wyceną kontraktów, a w konsekwencji i długoterminowe planowanie.

Grupa dostrzega problemy w łańcuchu dostaw spowodowane w/w czynnikami i obserwuje wzrost cen materiałów, ale realizuje kontrakty na bieżąco i bez większych zakłóceń. Grupa nie odnotowała istotnych opóźnień w realizacji inwestycji w związku z wpływem konfliktu zbrojnego na Ukrainie. Nie można wykluczyć że w przypadku eskalacji konfliktu czy też w wyniku nałożonych przez społeczności międzynarodowych sankcji na Rosję, może on znacząco wpłynąć na działalność Grupy w sposób bezpośredni, jak i pośredni. Pewne ograniczenia z tym związane są zauważalne. Problem dotyczy takich obszarów jak:

- przerwane lub zaburzone łańcuchy dostaw, co może skutkować ograniczeniami w zakresie dostępności z Ukrainy i Rosji surowców
- dostępność surowców i materiałów
- wpływ na poziom cen kupowanych materiałów (w szczególności stali, paliw i substancji ropopochodnych)
- odpływ pracowników z Ukrainy, co może przełożyć się na dostępność pracowników w sektorze budowlanym
- wzrost kosztów finansowania inwestycji
- ocenę atrakcyjności Polski przez inwestorów zagranicznych.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, wpływ w/w zjawisk na działalność branży budowlanej, w tym na działalność Grupy Unibep, jak i skala tych zjawisk, są trudne do oceny. Jednakże Unibep na bieżąco monitoruje ewentualny wpływ konfliktu na Ukrainie na działalność Grupy, w tym na realizację zawartych kontraktów. Grupa analizuje sytuację i buduje scenariusze działań na wypadek eskalacji konfliktu. Przedstawiciele spółek Grupy pozostają w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi (zamawiający, podwykonawcy, dostawcy materiałów), prowadzą dialog z organizacjami pozarządowymi, a także zamawiającymi z sektora publicznego.

2.24. 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 dn. 30.05.2022 r. Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 30.05.2022 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołqbiecki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

Adam Poliński

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

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska

