

I Q 2023



KWARTALNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 ROKU DO 31 MARCA 2023 ROKU SPORZĄDZONE
ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 30 MAJA 2023 ROKU

GRUPA UNIBEP

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)



Spis treści

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA.....	3
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASYWA.....	4
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	5
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
Objaśnienia do sprawozdania finansowego	8
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu.....	8
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości	8
1.1.1. Standardy i interpretacje.....	9
1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	10
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności.....	10
1.1.5. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	11
1.1.6. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej UNIBEP	13
1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR.....	13
2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
2.1. Środki trwałe.....	15
2.2. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	18
2.3. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18
2.4. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	19
2.5. Zapasy	20
2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20
2.7. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	20
2.8. Leasing	20
2.9. Rezerwy	21
2.10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22
2.11. Bieżący i odroczony podatek dochodowy.....	22
2.12. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	25
2.13. Kaucje z tytułu umów z klientami	26
2.14. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	27
2.15. Zysk (strata) na jedną akcję.....	29
2.16. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli.....	29
2.17. Transakcje z podmiotami powiązanymi	30
2.18. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej	30
2.19. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych.....	31
2.20. Program Motywacyjny	32
2.21. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	32
2.21.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	32
2.21.2. Gwarancje.....	34

2.22. Instrumenty finansowe.....	35
2.23. Wpływ sytuacji wojennej oraz epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Grupy UNIBEP	37
2.24. Zdarzenia po dniu bilansowym	37

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	2.1	153 792 010,11	152 303 721,45
Wartości niematerialne		23 618 886,90	23 904 151,66
Nieruchomość inwestycyjna		63 906 292,82	63 586 646,26
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.3	7 993 172,16	8 162 014,38
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	13 042 530,27	14 837 228,65
Pożyczki udzielone		81 224 251,00	79 231 122,13
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		65 143 883,00	59 063 285,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		408 721 026,26	401 088 169,53
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	2.5	521 532 054,06	543 540 093,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.3	422 093 289,97	384 515 367,72
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	20 961 964,00	22 299 993,58
Aktywa kontraktowe	2.12	290 165 624,12	301 259 451,67
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 909 048,47	12 938 587,53
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		1 401 251,29	1 382 787,29
Pożyczki udzielone		8 302 241,28	8 230 065,60
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.6	108 491 500,73	137 948 189,73
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 376 856 973,92	1 412 114 536,78
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 376 856 973,92	1 412 114 536,78
AKTYWA RAZEM		1 785 578 000,18	1 813 202 706,31

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		63 893 761,02	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		5 559 083,30	4 443 991,80
Zyski (straty) zatrzymane		234 567 038,14	230 298 029,47
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		307 526 945,86	302 142 845,69
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		81 956 842,04	81 811 387,99
Kapitał własny ogółem		389 483 787,90	383 954 233,68
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2.10	12 133 005,92	12 179 096,95
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	2.7	90 976 512,22	126 478 695,93
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.8	42 042 672,44	43 249 484,26
Rezerwy długoterminowe	2.9	64 037 129,73	64 439 833,22
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	51 114 114,84	46 714 420,39
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2.11	3 996 548,00	4 915 598,00
Zobowiązania długoterminowe razem		264 299 983,15	297 977 128,75
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.10	407 517 711,55	415 310 568,21
Zobowiązania kontraktowe	2.12	308 124 060,03	322 985 243,51
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	62 930 324,98	66 018 434,08
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	2.7	110 408 580,27	39 720 828,40
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.8	33 915 492,92	31 342 383,41
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.21	1 055 611,10	2 213 169,32
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 866 561,77	9 268 837,31
Rezerwy krótkoterminowe	2.9	201 975 886,51	244 411 879,64
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 131 794 229,13	1 131 271 343,88
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 131 794 229,13	1 131 271 343,88
Zobowiązania ogółem		1 396 094 212,28	1 429 248 472,63
PASYWA RAZEM		1 785 578 000,18	1 813 202 706,31

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami		523 674 154,76	419 066 773,27
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		494 326 710,45	384 555 784,33
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		29 347 444,31	34 510 988,94
Koszty sprzedaży	2.14	2 571 448,00	3 753 823,20
Koszty zarządu	2.14	13 741 511,52	14 462 805,38
Pozostałe przychody operacyjne		1 390 425,72	3 255 942,44
Pozostałe koszty operacyjne		1 516 847,21	2 224 459,13
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		12 908 063,30	17 325 843,67
Przychody finansowe		3 001 227,80	5 764 133,84
Koszty finansowe		9 068 208,77	5 575 641,24
Oczekiwane straty kredytowe		313 175,15	679 907,87
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	2.2	-	1 177 547,40
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		6 527 907,18	18 011 975,80
Podatek dochodowy	2.11	2 113 444,46	2 985 061,66
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		4 414 462,72	15 026 914,14
Zysk (strata) netto		4 414 462,72	15 026 914,14
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		4 269 008,67	9 721 059,20
udziałom niesprawnym kontroli		145 454,05	5 305 854,94

ZYSK NA AKCJĘ

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej 0,13 0,31

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

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą 0,13 0,31

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej 0,13 0,31

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

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą 0,13 0,31

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Zysk (strata) netto	4 414 462,72	15 026 914,14
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	1 376 656,50	-3 877 616,40
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	1 376 656,50	-3 877 616,40
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	1 376 656,50	-3 877 616,40
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	261 565,00	-736 748,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	1 115 091,50	-3 140 868,40
Całkowite dochody ogółem	5 529 554,22	11 886 045,74
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	5 384 100,17	6 580 190,80
Udziałom niesprawnym kontroli	145 454,05	5 305 854,94

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2023 – 31.03.2023 r.

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

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDNIA 2021 r.	3 507 063,40	-1 290 402,90	62 153 761,02	244 175 378,55	308 545 800,07	68 467 278,85	377 013 078,92
korekta błędów	-	-	-	-5 023 027,19	-5 023 027,19	3 288,52	-5 019 738,67
Stan na 01 STYCZNIA 2022 r.	-	-1 290 402,90	62 153 761,02	239 152 351,36	303 522 772,88	68 470 567,37	371 993 340,25
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-16 298 350,71	-16 298 350,71	-13 672 060,84	-29 970 411,55
Zwrot wkładów	-	-	-	-	-	-14 938 248,25	-14 938 248,25
Objęcie kontroli	-	-	-	-	-	17 533 851,78	17 533 851,78
Program motywacyjny	-	60 000,00	1 740 000,00	-	1 800 000,00	-	1 800 000,00
Zysk (strata)	-	-	-	7 444 028,82	7 444 028,82	24 417 277,93	31 861 306,75
Inne skumulowane całkowite dochody	-	5 674 394,70	-	-	5 674 394,70	-	5 674 394,70
Całkowite dochody	-	5 674 394,70	-	7 444 028,82	13 118 423,52	24 417 277,93	37 535 701,45
Zmiany w kapitale własnym	-	5 734 394,70	1 740 000,00	-8 854 321,89	-1 379 927,19	13 340 820,62	11 960 893,43
Stan na 31 GRUDNIA 2022 r.	3 507 063,40	4 443 991,80	63 893 761,02	230 298 029,47	302 142 845,69	81 811 387,99	383 954 233,68

Za okres 01.01.2022 – 31.03.2022 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZNIA 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 MARCA 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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.03.2022
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	6 527 907,18	18 011 975,80
II. Korekty razem:	-55 187 211,36	-60 658 883,57
1. Amortyzacja	6 800 088,41	5 994 932,21
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	85 882,73	143 398,78
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 390 438,47	3 593 366,36
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 244 254,58	-3 252 348,22
5. Zmiana stanu rezerw	-42 838 696,62	8 812 785,79
6. Zmiana stanu zapasów	22 436 973,70	-9 201 618,90
7. Zmiana stanu należności	-23 440 801,76	-44 774 966,15
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-20 236 591,66	-22 146 053,53
9. Inne korekty	343 814,10	171 620,09
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-48 659 304,18	-42 646 907,77
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-3 793 385,26	-18 378 718,79
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-52 452 689,44	-61 025 626,56
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-1 063 034,67	-2 730 295,18
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 013 299,89	422 028,26
Odsetki otrzymane	534 034,64	48 002,02
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	120 000,00	-
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-	-10 704 347,07
Środki pieniężne z objęcia kontroli	-	23 868 574,14
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	659 650,40	-2 209 883,90
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 263 950,26	8 694 078,27
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	96 708 778,60	23 669 398,80
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-62 511 348,02	-39 124 048,60
Nabycie akcji własnych/zwrot wkładów	-	-14 938 248,25
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-4 915 496,43	-3 319 132,06
Zapłacone odsetki	-7 486 309,63	-3 308 285,32
Wypłacone dywidendy	-	-672 060,84
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	21 795 624,52	-37 692 376,27
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-29 393 114,66	-90 023 924,56
Różnice kursowe	-63 574,34	-1 62 497,54
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-29 456 689,00	-90 186 422,10
Środki pieniężne na początek okresu	137 948 189,73	271 460 786,84
Środki pieniężne na koniec okresu	108 491 500,73	181 274 364,74
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	26 754 828,11	44 790 948,39

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 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 2023 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 2022 roku, które zostało opublikowane w dniu 27 kwietnia 2023 roku. Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), które zastosowano po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2023 rok:

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

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

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

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

- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”** - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe oraz Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe - odroczenie daty wejścia w życie oraz Długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty ((obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),(obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie)),
- **Zmiany do MSR 16 „Leasing”** - doprecyzowanie wymogów w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma to zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 lub po tej dacie),

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

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 2022 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 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 2022 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. 3.2 Skróconego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2023 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	działalność 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 Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%**)	0%***)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%**)	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%**)	48,82%**)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%****)	48,82%****)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%****)	48,82%****)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%

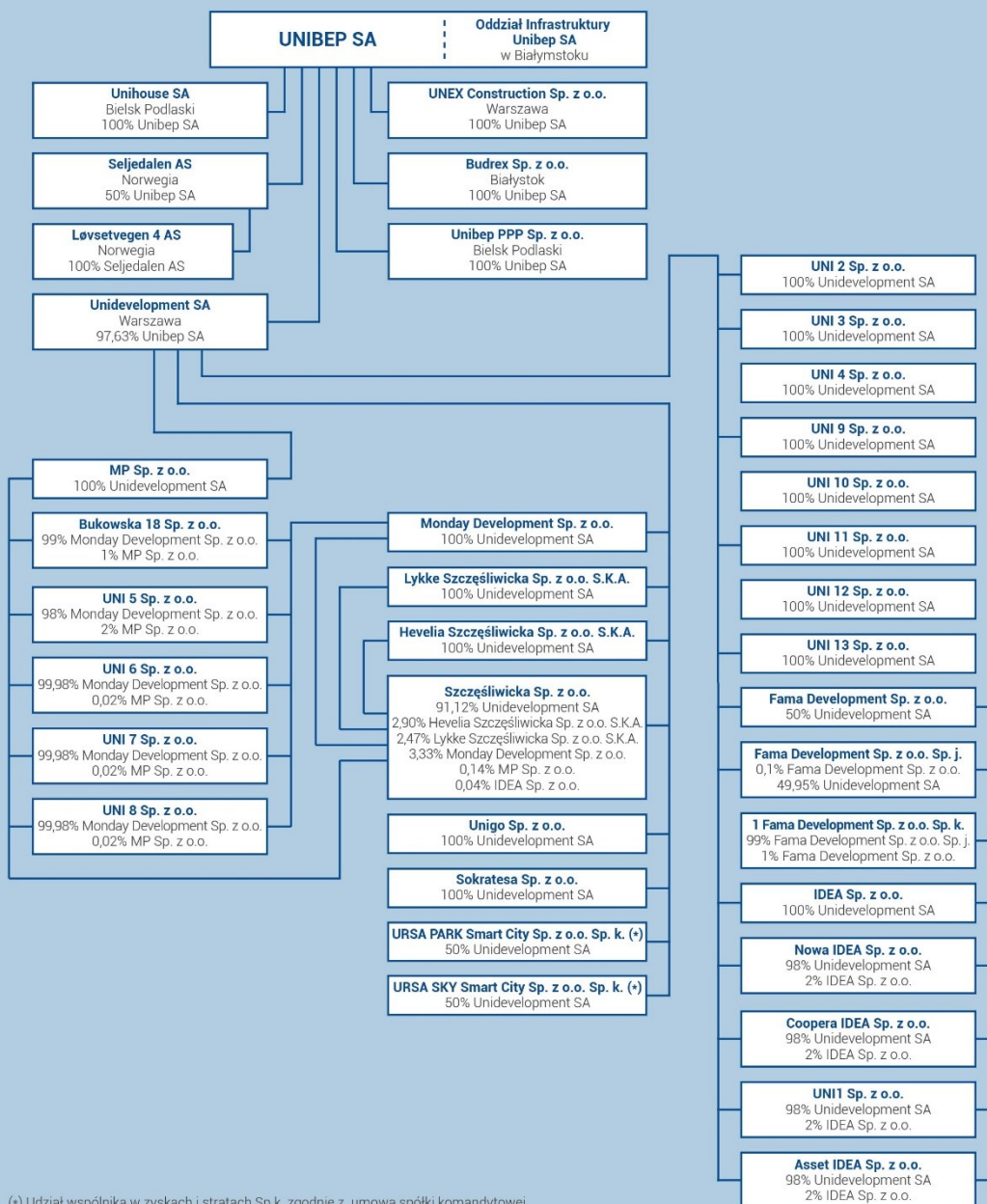
* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** 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 następuję zwrot wkładów wspólników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie Unibep przypada go 48,82%

SCHEMAT GRUPY UNIBEP STAN NA 31 MARCA 2023 ROKU



1.1.6. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej UNIBEP

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

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

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

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

1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR

	stan na dzień 31.03.2023		stan na dzień 31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	408 721 026,26	87 417 608,01	401 088 169,53	85 521 689,06
Aktywa obrotowe	1 376 856 973,92	294 483 365,19	1 412 114 536,78	301 096 939,55
Aktywa razem	1 785 578 000,18	381 900 973,20	1 813 202 706,31	386 618 628,61
Kapitał własny	389 483 787,90	83 303 130,77	383 954 233,68	81 868 319,94
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 396 094 212,28	298 597 842,43	1 429 248 472,63	304 750 308,67
Pasywa razem	1 785 578 000,18	381 900 973,20	1 813 202 706,31	386 618 628,61

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

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

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

	01.01 - 31.03.2023		01.01 - 31.03.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	523 674 154,76	111 408 180,99	419 066 773,27	90 176 186,36
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	494 326 710,45	105 164 708,11	384 555 784,33	82 749 996,63
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	29 347 444,31	6 243 472,88	34 510 988,94	7 426 189,73
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 908 063,30	2 746 104,31	17 325 843,67	3 728 232,84
Zysk (strata) brutto	6 527 907,18	1 388 768,68	18 011 975,80	3 875 877,04
Zysk (strata) netto	4 414 462,72	939 147,48	15 026 914,14	3 233 541,52
Całkowite dochody ogółem	5 529 554,22	1 176 375,75	11 886 045,74	2 557 678,98

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2023 r. do 31.03.2023 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,7005 PLN/EUR.

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.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

	01.01 - 31.03.2023		01.01 - 31.03.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-52 452 689,44	-11 158 959,57	-61 025 626,56	-13 131 697,92
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	1 263 950,26	268 896,98	8 694 078,27	1 870 820,77
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	21 795 624,52	4 636 873,63	-37 692 376,27	-8 110 771,28
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-29 393 114,66	-6 253 188,95	-90 023 924,56	-19 371 648,42
E. Różnice kursowe	-63 574,34	-13 525,02	-162 497,54	-34 966,76
F. Środki pieniężne na początek okresu	137 948 189,73	29 413 887,23	271 460 786,84	59 020 912,91
G. Środki pieniężne na koniec okresu	108 491 500,73	23 204 256,39	181 274 364,74	38 962 786,62

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2023 r. - 31.03.2023 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

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

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.

2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Środki trwałe

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
Środki trwałe własne	91 024 402,92	92 653 321,05
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	62 767 607,19	59 650 400,40
Środki trwałe razem	153 792 010,11	152 303 721,45

Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
Grunty	7 680 757,78	7 702 505,74
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	61 757 772,60	62 446 499,25
Urządzenia techniczne i maszyny	13 637 140,36	14 684 242,16
Środki transportu	327 195,39	386 915,70
Inne środki trwałe	2 488 482,00	2 623 990,14
Środki trwałe w budowie	5 133 054,79	4 809 168,06
Środki trwałe własne	91 024 402,92	92 653 321,05

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
Grunty	6 312 407,58	5 779 241,82
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	12 006 537,47	12 489 781,46
Urządzenia techniczne i maszyny	17 702 112,75	15 582 676,95
Środki transportu	24 746 668,55	23 701 645,52
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	1 999 880,84	2 097 054,65
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	62 767 607,19	59 650 400,40

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 r.

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

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

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 r.

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

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

2.2. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Stan na początek okresu	-	4 707 824,92
Zwiększenia	-	1 177 547,40
Udział w zyskach	-	1 177 547,40
Zmniejszenia	-	5 885 372,32
Zmiana charakteru powiązania na spółki zależne	-	5 885 372,32
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 marca 2023 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz w liczbie głosów (%)	
			31-03-2023	31-03-2022
Seljedalen AS	Jednostka współkontrolowana	Trondheim/Norwegia	50	50
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka współkontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50	50

Na 31.03.2023 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 6 998 900,00 zł, a na dzień 31.03.2022 r. wynosiły 8 170 200,00 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczą wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Udział w zyskach	-	1 177 547,40
Udział w stratach	-	-
Ogółem	-	1 177 547,40

2.3. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 993 172,16	8 162 014,38
Ubezpieczenia	6 328 414,81	6 449 675,14
Pozostałe	1 664 757,35	1 712 339,24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	7 993 172,16	8 162 014,38

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	413 104 582,24	377 039 438,60
Należności z tytułu dostaw i usług	328 510 798,70	277 412 890,03
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	35 847 089,51	50 763 413,84
Inne należności niefinansowe	18 167 007,80	21 865 693,23
Inne należności finansowe	7 688,77	7 688,77
Zaliczki udzielone na dostawy:	30 571 997,46	26 989 752,73
na zakup towarów, materiałów i usług	30 571 997,46	26 989 752,73
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 988 707,73	7 475 929,12
Ubezpieczenia	5 391 190,31	5 116 375,74
Pozostałe	3 597 517,42	2 359 553,38
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	422 093 289,97	384 515 367,72
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	54 267 006,48	53 796 479,08
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	476 360 296,45	438 311 846,80

2.4. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Stan na początek okresu	64 178 114,67	55 657 023,43
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	53 796 479,08	47 222 638,50
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 149 110,79	1 379 610,65
Aktywa kontraktowe	150 746,38	101 655,86
Pożyczki udzielone	7 081 778,42	6 953 118,42
Zwiększenia	2 310 460,83	1 367 936,02
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 003 607,32	1 227 686,77
Kaucje z tytułu umów o budowę	296 408,00	11 929,82
Aktywa kontraktowe	6 224,51	44 136,43
Pożyczki udzielone	4 221,00	84 183,00
Zmniejszenia	1 996 013,45	254 049,30
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 533 079,92	220 424,83
Kaucje z tytułu umów o budowę	436 440,96	0,17
Aktywa kontraktowe	26 492,57	33 624,30
Stan na koniec okresu	64 492 562,05	56 770 910,15
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	54 267 006,48	48 229 900,44
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 009 077,83	1 391 540,30
Aktywa kontraktowe	130 478,32	112 167,99
Pożyczki udzielone	7 085 999,42	7 037 301,42

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Stan na początek okresu	20 895 248,53	19 453 815,09
Zapasy	20 895 248,53	12 022 797,39
Środki pieniężne	-	896 162,06
Udziały wyceniane metodą praw własności	-	6 534 855,64
Zwiększenia	3 692,14	-
Zapasy	3 692,14	-
Zmniejszenia	194 885,00	6 534 855,64
Zapasy	194 885,00	-
Udziały wyceniane metodą praw własności	-	6 534 855,64
Stan na koniec okresu	20 704 055,67	12 918 959,45
Środki pieniężne	-	896 162,06
Zapasy	20 704 055,67	12 022 797,39

2.5. Zapasy

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
Materiały	70 911 927,86	76 857 839,44
Półprodukty i produkty w toku	287 354 467,97	254 250 383,69
Produkty gotowe	123 569 193,44	177 104 807,15
Towary	47 526 498,50	42 012 762,91
Prawo do użytkowania aktywów	12 874 021,96	14 209 549,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	542 236 109,73	564 435 342,19
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20 704 055,67	20 895 248,53
Zapasy	521 532 054,06	543 540 093,66

2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.03.2022
Środki pieniężne w banku i kasie	108 491 500,73	181 274 364,74
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-26 668,04	47 979,92
RAZEM	108 464 832,69	181 322 344,66

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 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	90 976 512,22	126 478 695,93
Zobowiązania z tytułu kredytów	43 787 248,30	34 122 142,07
Zobowiązania z tytułu obligacji	47 189 263,92	92 356 553,86
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	110 408 580,27	39 720 828,40
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	38 462 313,76	16 891 218,69
Zobowiązania z tytułu kredytów	17 524 819,85	13 257 617,68
Zobowiązania z tytułu pożyczek	1 345 064,62	1 807 900,76
Zobowiązania z tytułu obligacji	53 076 382,04	7 764 091,27
RAZEM	201 385 092,49	166 199 524,33

2.8. Leasing

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	42 042 672,44	43 249 484,26
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	33 915 492,92	31 342 383,41
Razem	75 958 165,36	74 591 867,67

2.9. Rezerwy

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Odprawy emerytalne	2 716 610,00	3 346 404,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	2 716 610,00	3 346 404,00
Odprawy rentowe	263 425,00	281 837,75
wartość bieżąca na dzień bilansowy	263 425,00	281 837,75
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	2 980 035,00	3 628 241,75
część długoterminowa	2 737 189,50	3 312 152,50
część krótkoterminowa	242 845,50	316 089,25
	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	61 800 211,47	55 235 328,75
Naprawy gwarancyjne	51 568 748,48	45 003 865,76
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99
Zwiększenia	5 021 754,59	6 937 139,25
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	-	97 500,00
Naprawy gwarancyjne	5 021 754,59	6 839 639,25
Rozwiązanie	5 522 025,83	3 726 081,75
Naprawy gwarancyjne	2 731 397,66	-
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	2 790 628,17	3 726 081,75
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	61 299 940,23	58 446 386,25
Naprawy gwarancyjne	51 068 477,24	48 214 923,26
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99
	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	244 147 227,39	175 548 988,48
Świadczenia pracownicze	33 364 872,29	29 645 400,86
Naprawy gwarancyjne	9 651 370,23	4 827 262,18
Koszty podwykonawców	187 615 769,60	135 130 923,83
Sprawy sporne	4 842 657,92	2 782 532,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	4 121 788,88	1 565 054,71
Koszty pozostałe	2 873 778,69	1 597 814,90
Spółki wyceniane metodą praw własności	1 676 989,78	-
Zwiększenia	221 951 996,76	184 888 047,94
Świadczenia pracownicze	6 665 409,01	6 562 934,42
Naprawy gwarancyjne	5 799 025,83	3 905 379,96
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 834 169,44	623 200,14
Koszty podwykonawców	203 925 220,43	169 238 065,59
Sprawy sporne	-	2 246 118,00
Koszty pozostałe	3 728 172,05	2 312 349,83
Wykorzystanie	263 066 183,14	172 296 524,32
Świadczenia pracownicze	6 300 196,39	5 149 869,86
Naprawy gwarancyjne	2 604 665,24	1 476 823,10
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	3 099 024,11	1 405 063,03
Koszty podwykonawców	250 389 446,14	163 742 286,94
Koszty pozostałe	672 851,26	522 481,39
Inne zmniejszenia	1 300 000,00	97 500,00
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	300 000,00	97 500,00
Spółki wyceniane metodą praw własności	1 000 000,00	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	201 733 041,01	188 043 012,10
Świadczenia pracownicze	33 730 084,91	31 058 465,42
Naprawy gwarancyjne	12 545 730,82	7 158 319,04
Koszty podwykonawców	141 151 543,89	140 626 702,48
Spółki wyceniane metodą praw własności	676 989,78	-
Sprawy sporne	4 842 657,92	5 028 650,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	2 856 934,21	783 191,82
Koszty pozostałe	5 929 099,48	3 387 683,34

2.10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 790 000,00	9 790 000,00
Pozostałe zobowiązania	403 377,04	414 633,37
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	1 939 628,88	1 974 463,58
Pozostałe	7 261,92	12 708,42
Otrzymane dotacje	1 932 366,96	1 961 755,16
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	12 133 005,92	12 179 096,95

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
Z tytułu dostaw i usług	293 721 469,90	334 689 874,76
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	23 918 349,20	20 848 625,19
Z tytułu wynagrodzeń	4 171 512,88	2 558 685,39
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Rozliczenia międzyokresowe bierne	82 792 680,53	54 988 717,95
Fundusze specjalne	18 255,16	16 852,66
Pozostałe zobowiązania	2 354 105,08	1 666 473,46
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	407 378 372,75	415 171 229,41
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	139 338,80	139 338,80
Pozostałe	21 786,00	21 786,00
Otrzymane dotacje	117 552,80	117 552,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	407 517 711,55	415 310 568,21

2.11. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

Za okres 01.01.2023 – 31.03.2023 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	11 620 720,00	425 665,00	-	12 046 385,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	7 724 328,00	-69 732,00	-	7 654 596,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	40 071 776,00	-2 424 085,00	-	37 647 691,00
Rezerwa na zobowiązania	412 918,00	-2 012,00	-	410 906,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 460 660,00	1 858 959,00	-	12 319 619,00
Kontrakty - rezerwa na straty	149 715,00	-50 321,00	-	99 394,00
Produkcja niezakończona podatkowo	27 274 128,00	3 169 510,00	-	30 443 638,00
Leasing (zobowiązanie z tytułu leasingu)	10 988 993,00	-1 672 978,00	-	9 316 015,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	976 412,00	136 520,00	-	1 112 932,00
Nieopłacone odsetki	10 586,00	-792,00	-	9 794,00
Dyskonto należności	529 890,00	-174 481,00	-	355 409,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	21 264 394,00	-1 714 422,00	-	19 549 972,00
Odpis na pozostałe aktywa	11 937 919,00	59 093,00	-	11 997 012,00
Wycena instrumentów pochodnych	828 055,00	-352 148,00	-	475 907,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	15 460,00	36 692,00	-	52 152,00
Pozostałe tytuły	787 045,00	394 860,00	-	1 181 905,00
Strata podatkowa	6 139 301,00	-881 113,00	-	5 258 188,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	29 826,00	-	-	29 826,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	453 416,00	-	-261 565,00	191 851,00
Ogółem	151 864 386,00	-1 260 785,00	-261 565,00	150 342 036,00

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	9 375 418,00	2 245 302,00	0,00	11 620 720,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 571 305,00	1 153 023,00	0,00	7 724 328,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	23 681 329,00	16 390 447,00	0,00	40 071 776,00
Rezerwa na zobowiązania	408 113,00	4 805,00	0,00	412 918,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 166 662,00	8 293 998,00	0,00	10 460 660,00
Kontrakty - rezerwa na straty	441 774,00	-292 059,00	0,00	149 715,00
Produkcja niezakończona podatkowo	29 022 621,00	-1 748 493,00	0,00	27 274 128,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	671 234,00	305 178,00	0,00	976 412,00
Nieopłacone odsetki	11 540,00	-954,00	0,00	10 586,00
Dyskonto należności	196 226,00	333 664,00	0,00	529 890,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 879 944,00	13 384 450,00	0,00	21 264 394,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 003 998,00	2 933 921,00	0,00	11 937 919,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 412 005,00	-583 950,00	0,00	828 055,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	0,00	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	72 023,00	-56 563,00	0,00	15 460,00
Pozostałe tytuły	536 116,00	250 929,00	0,00	787 045,00
Strata podatkowa	10 511 199,00	-4 371 898,00	0,00	6 139 301,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	136 242,00	0,00	-106 416,00	29 826,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	1 324 493,00	0,00	-871 077,00	453 416,00
Ogółem	103 611 086,00	38 241 800,00	-977 493,00	140 875 393,00

Rezerwy z tytułu podatku odroczonego

Za okres 01.01.2023 – 31.03.2023 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	57 062 254,00	-1 930 785,00	55 131 469,00
Leasing (wartość netto środków trwałych z tytułu leasingu)	10 834 833,00	-1 363 903,00	9 470 930,00
Dyskonto zobowiązań	4 705 094,00	14 604,00	4 719 698,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 663 470,00	9 945,00	2 673 415,00
Odsetki nieotrzymane	278 645,00	209,00	278 854,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	414 501,00	-37 034,00	377 467,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	14 620 939,00	-4 819 164,00	9 801 775,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	209 754,00	270 230,00	479 984,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 123 698,00	-390 267,00	733 431,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 314 455,00	-275 833,00	5 038 622,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	246 722,00	-	246 722,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	242 334,00	-	242 334,00
Ogółem	97 716 699,00	-8 521 998,00	89 194 701,00

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	44 735 773,00	12 326 481,00	-	57 062 254,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	111 299,00	-265 459,00	-	-154 160,00
Dyskonto zobowiązań	2 844 421,00	1 860 673,00	-	4 705 094,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 492 346,00	171 124,00	-	2 663 470,00
Odsetki nieotrzymane	693 982,00	-415 337,00	-	278 645,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	398 420,00	16 081,00	-	414 501,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	12 364 663,00	2 256 276,00	-	14 620 939,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	35 956,00	173 798,00	-	209 754,00
Wycena instrumentów pochodnych	494 203,00	629 495,00	-	1 123 698,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 994 579,00	-680 124,00	-	5 314 455,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	-	-	246 722,00	246 722,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	135 520	-	106 814,00	242 334,00
Ogółem	70 301 162,00	16 073 008,00	353 536,00	86 727 706,00

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

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

UZGODNIENIE

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 527 907,18	18 011 975,80
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	1 240 302,00	3 422 275,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	1 287,00	-56 330,28
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	804 489,00	-292 740,68
Inne	67 366,46	-88 142,38
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	2 113 444,46	2 985 061,66
Efektywna stawka podatkowa	32,38%	16,57%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.03.2023	01.01-31.03.2022
Bieżący podatek dochodowy	9 374 657,46	6 851 746,66
Dotyczący roku obrotowego	9 374 657,46	6 851 746,66
Odroczony podatek dochodowy	-7 261 213,00	-3 866 685,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-7 261 213,00	-3 866 685,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	2 113 444,46	2 985 061,66

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Odroczony podatek dochodowy	261 565,00	-736 748,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	261 565,00	-736 748,00
(Korzyść podatkowa) /obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	261 565,00	-736 748,00

Grupa na dzień 31.03.2022 r. rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 5 258 188,00 zł.

Informacja o kontrolach podatkowych dotyczących Spółek Grupy nie uległa zmianie w stosunku do zaprezentowanej w nocie 6.16 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy UNIBEP SA za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

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

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

2.12. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2023 – 31.03.2023 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	301 259 451,67	202 189 612,01	-	-213 283 439,56	-	290 165 624,12
Aktywa kontraktowe	301 259 451,67	202 189 612,01	-	-213 283 439,56	-	290 165 624,12
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	267 929 141,72	-	-79 347 121,49	-	54 701 941,97	243 283 962,20
Wycena długoterminowych kontraktów	55 056 101,79	16 879 970,25	-7 095 974,21	-	-	64 840 097,83
Zobowiązania kontraktowe	322 985 243,51	16 879 970,25	-86 443 095,70	-	54 701 941,97	308 124 060,03

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

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

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 386 067 805,93	3 419 746 947,08
do 1 roku	2 148 129 839,67	2 068 607 660,44
powyżej 1 roku	1 237 937 966,26	1 351 139 286,64

2.13. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	13 042 530,27	14 837 228,65
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	20 961 964,00	22 299 993,58
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	34 004 494,27	37 137 222,23
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	3 009 077,83	3 149 110,79
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	37 013 572,10	40 286 333,02
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	51 114 114,84	46 714 420,39
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	62 930 324,98	66 018 434,08
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	114 044 439,82	112 732 854,47

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 870 035,38	2 788 262,14
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	25 126 271,42	24 810 332,16

Na 31 marca 2023 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 34,70 % (dla jednego projektu 10,58 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

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

2.14. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Za okres 01.01.2023 – 31.03.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	259 197 734,35	41 633 597,50	73 615 011,02	64 419 031,36	108 716 134,25	-23 907 353,72	523 674 154,76
sprzedaż zewnętrzna	233 939 685,48	41 560 176,67	73 315 222,08	64 209 756,36	108 716 134,25	-	521 740 974,84
sprzedaż na rzecz innych segmentów	25 258 048,87	73 420,83	299 788,94	209 275,00	-	-23 907 353,72	1 933 179,92
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	248 693 296,32	42 833 674,03	52 416 224,84	68 809 310,67	102 720 862,98	-21 146 658,39	494 326 710,45
Zysk brutto ze sprzedaży	10 504 438,03	-1 200 076,53	21 198 786,18	-4 390 279,31	5 995 271,27	-2 760 695,33	29 347 444,31
% zysku brutto ze sprzedaży	4,05%	-2,88%	28,80%	-6,82%	5,51%	11,55%	5,60%
Koszty sprzedaży			x				2 571 448,00
Koszty zarządu			x				13 741 511,52
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x				-126 421,49
Zysk z działalności operacyjnej			x				12 908 063,30
Przychody finansowe, w tym:			x				3 001 227,80
przychody odsetkowe	11 902,19	92,99	8 322,20	-	494 867,30	-	515 184,68
instrumenty pochodne	-680 620,59	-	-	-	-	-	-680 620,59
Koszty finansowe, w tym:			x				9 068 208,77
koszty odsetkowe	3 910 584,19	718 039,38	769 837,09	652 018,05	44 437,72	-	6 094 916,43
instrumenty pochodne	-	-	-	-479 986,27	-	-	-479 986,27
Oczekiwane straty kredytowe			x				313 175,15
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			x				-
Zysk przed opodatkowaniem			x				6 527 907,18
Podatek dochodowy			x				2 113 444,46
Zysk netto			x				4 414 462,72

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

Stan na dzień 31.03.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	340 592 400,97	199 888 745,58	218 708 703,06	640 798 299,42	200 057 617,39	185 532 233,76	1 785 578 000,18
Razem aktywa	340 592 400,97	199 888 745,58	218 708 703,06	640 798 299,42	200 057 617,39	185 532 233,76	1 785 578 000,18
Kapitał własny	-	-	-	-	-	389 483 787,90	389 483 787,90
Zobowiązania	460 918 435,60	147 944 985,43	165 923 074,90	306 427 827,17	179 657 791,21	135 222 097,97	1 396 094 212,28
Razem pasywa	460 918 435,60	147 944 985,43	165 923 074,90	306 427 827,17	179 657 791,21	524 705 885,87	1 785 578 000,18
Amortyzacja	1 518 456,21	3 012 636,20	270 451,35	660 710,62	1 337 834,03	-	6 800 088,41

Stan na dzień 31.12.2022 r.

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwałe *	
	okres zakończony 31-03-2023	okres zakończony 31-03-2022	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
KRAJ	463 405 683,22	368 333 310,78	115 855 044,74	113 506 695,02
EKSPORT, w tym:	60 268 471,54	50 733 462,49	61 555 852,27	62 701 178,09
Skandynawia, w tym:	17 461 194,79	34 287 674,03	17 733 469,26	39 689 362,17
- Norwegia	1 854 291,13	34 252 978,29	2 969 242,50	22 997 050,16
- Szwecja	8 772 404,77	34 695,74	7 880 364,75	5 748 988,75
- Inne	6 834 498,89	-	6 883 862,01	10 943 323,26
Rynek wschodni, w tym:	116 165,34	202 679,60	164 828,76	253 323,35
- Białoruś	-	90 183,98	114 451,68	98 418,46
- Ukraina	116 165,34	112 495,62	50 377,08	154 904,89
Niemcy	42 691 111,41	16 243 108,86	43 657 554,25	22 678 451,22
Razem	523 674 154,76	419 066 773,27	177 410 897,01	176 207 873,11

* aktywa trwałe-tj. środki trwałe, wartości niematerialne

Grupa w I kwartale 2023 r., jak i w I kwartale 2022 r. nie osiągnęła przychodów od pojedynczego klienta zewnętrznego przekraczających 10% łącznych przychodów.

2.15. Zysk (strata) na jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.03.2022
Liczba akcji zwykłych	32 170 634,00	31 570 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 170 634,00	31 570 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 170 634,00	31 570 634,00
Zysk (strata) netto	4 414 462,72	15 026 914,14
Z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	4 269 008,67	9 721 059,20
Zysk (strata) na 1 akcję	0,13	0,31

2.16. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W okresie od 01.01.2023 r. do 31.03.2023 r. nie wystąpiły zdarzenia dotyczące połączeń jednostek gospodarczych i utraty kontroli.

2.17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 31.03.2023 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	252,77	29 562,76
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	252,77	29 562,76

Stan na dzień 31.12.2022 r.

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

W okresie od 01 stycznia do 31 marca 2023 r. członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 0,8 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 664,2 tys. zł.

W okresie od 01 stycznia do 31 marca 2022 r. członkowie Zarządu Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 4 tys. zł, ponadto dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd na łączną kwotę 1,5 tys. zł.

2.18. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

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

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

W dniu 28 kwietnia 2023 r. Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwały w przedmiocie:

- zmiany funkcji Pana Leszka Marka Gołąbickiego z Prezesa Zarządu Spółki na funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki, oraz
- powołaniu na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki Pana Dariusza Jacka Blochera - ze skutkiem od dnia 9 maja 2023 roku.

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

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

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

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

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

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2023 - 31.03.2023 r.

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

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

Za okres 01.01.2022 - 31.03.2022 r.

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

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2023 - 31.03.2023 r.

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

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 Słajkowski	15 000,00	14 483,93	29 483,93
Jarosław Mariusz Bełdowski	15 000,00	-	15 000,00
Michał Kołosowski	21 147,61	-	21 147,61
Paweł Markowski	15 000,00	-	15 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	15 000,00	-	15 000,00
Razem	231 147,61	14 483,93	245 631,54

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 r. wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 126,5 tys. zł, a w okresie porównywalnym wynagrodzenie wynosiło 182,1 tys. zł.

2.20. Program Motywacyjny

Informacje na temat założeń Programu Motywacyjnego zostały szczegółowo opisane w punkcie 6.10. Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy UNIBEP SA za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku. W stosunku do tam zaprezentowanych danych w pierwszym kwartale 2023 roku nie wystąpiły zmiany.

2.21. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

2.21.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
AKTYWA WARUNKOWE	4 800,00	4 800,00
Od pozostałych jednostek	4 800,00	4 800,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	4 800,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	146 630 126,79	146 512 157,29
Na rzecz jednostek powiązanych	19 380 995,00	19 225 952,00
Udzielone poręczenia	19 380 995,00	19 225 952,00
Na rzecz pozostałych jednostek	127 249 131,79	127 286 205,29
Sprawy sporne	125 249 131,79	125 286 205,29
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 Unibep za 2022 rok nastąpiły następujące zmiany:

Roszczenia przeciwko Unibep SA

- W dniu 26 listopada 2021 r. spółka Unibep SA została pozwana przez **Seniorenpark Wunstorf GmbH** o zapłatę 233 tys. EUR na poczet kosztów usunięcia wad i usterek na kontrakcie Dom Seniora - Südbrookmerland. Strony zgodziły się pierwotnie na przeprowadzenie postępowania mediacyjnego mającego na celu rozliczenie wszystkich sporów prawnych toczących się lub mogących toczyć się pomiędzy Unibep SA a spółkami z **Grupy Lindhorts**. W ramach postępowania Unibep SA dochodzi zapłaty 500 tys. EUR a grupa Lindhorts 450 tys. EUR. Strony zamierzają osiągnąć porozumienie w sprawie czterech projektów Krefeld, Dom Seniora – Wunstorf, Dom Seniora – Bad Oeynhausien, Dom Seniora – Südbrookmerland. W związku z tym sprawy sporne z powództwa Seniorenpark Wunstorf GmbH oraz przeciwko Aureus Residenzbau GmbH są połączone do wspólnego rozpoznania. W ramach posiedzenia mediacyjnego nie udało się osiągnąć porozumienia. Pierwszy biegły wyznaczony przez Sąd odmówił sporządzenia opinii. Na początku kwietnia 2023 roku Sąd wyznaczył nowego biegłego w celu wydania opinii.
- W sprawie z powództwa **FLAMPOL Tomasz Woźniak Sp. k.** o zapłatę kwoty 82 tys. zł tytułem zapłaty wynagrodzenia solidarnie przez Klimar Plus, Unibep oraz WX Office Development 2 w związku z realizacją inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi. Unibep SA stoi na stanowisku, że powód nie został zgłoszony i w związku z tym brak jest solidtarnej odpowiedzialności Unibep SA za zobowiązanie Klimar Plus. W dniu 17 maja 2023 r. Sąd wydał wyrok oddalający powództwo w całości. Wyrok jest nieprawomocny.
- W dniu 14 września 2022 r. Unibep SA został pozwany o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 92 tys. zł dla podwykonawcy **Elektrotermex Sp. z o.o.** w związku z realizacją inwestycji Fama Jeżyce I. 16 maja 2023 r. w sprawie została zawarta ugoda na mocy której Unibep SA zapłaci powodowi kwotę 88 tys. zł stanowiącą równowartość kaucji gwarancyjnej zatrzymanej Wykonawcy, a powód cofnie pozew w całości w stosunku do Unibep SA. Sprawa zakończona.

Pozostałe postępowania sądowe przeciwko Unibep SA na łączną kwotę 1 030 tys. zł. bez zmian.

Sprawy z powództwa Unibep SA

- Unibep SA 12 lipca 2018 r. złożył pozew przeciwko **Gminie Łapy** o zapłatę kwoty 2 134 tys. zł w związku z realizacją inwestycji uzbrojenie terenów inwestycyjnych w Łapach. Termin rozprawy apelacyjnej został wyznaczony na 29 czerwiec 2023 r.
- W dniu 23 czerwca 2020 r. Unibep SA złożył pozew w stosunku do podwykonawcy **Piotra Górki DAVI Budownictwo** z tytułu nierozliczonych zaliczek w kwocie 151 tys. zł na budowie Galeria Stela w Cieszyńcu. W trakcie realizacji robót Wykonawca bez uprzedzenia przerwał realizację robót i zszedł z budowy. W grudniu 2022 r. zapadł wyrok zasądający na rzecz Unibep kwotę 151 tys. zł wraz z odsetkami. Pozwany złożył apelację, na którą złożyliśmy odpowiedź. Oczekujemy na termin rozprawy apelacyjnej.
- W dniu 25 października 2022 r. UNIBEP SA wniósł pozew przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju”** o zwrot niezwróconych części kaucji gwarancyjnych w kwocie 1 573 tys. zł zatrzymanych w związku z realizacją umów o generalne wykonawstwo inwestycji „Cynamonowy Dom”. Odpowiedź na pozew została złożona przez pozwanego, a Unibep SA wniósł replikę na to pismo. Trwa oczekiwanie na wyznaczenie pierwszego terminu rozprawy.
- 29 marca 2019 r. Konsorcjum Unibep SA i PORR SA złożyło pozew przeciwko **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** o zapłatę kwoty 16 926 tys. zł łącznie (w tym Unibep SA 5 078 tys. zł) z tytułu dodatkowych robót na inwestycji przebudowa drogi krajowej S8. Pozwany wywiązał się z warunków umowy. Sprawa zakończona.
- W dniu 29 lipca 2022 r. został złożony pozew przeciwko **AMW SINEVIA Sp. z o.o.** o zmianę stosunku zobowiązaniowego wynikającego z umowy zawartej pomiędzy stronami poprzez podwyższenie wynagrodzenia Unibep o kwotę 2 445 tys. zł. Roszczenie dotyczy umowy podwykonawczej zawartej z AMW SINEVIA na budowę Muzeum Wojska Polskiego w Ossowie. W ramach mediacji 17 maja 2023 r. została zawarta ugoda na mocy której pozwany zapłaci kwotę 1 230 tys. zł. na rzecz Unibep SA. Po wykonaniu umowy Unibep SA zrzeknie się wszelkich roszczeń od pozwanego.

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

- 6 listopada 2019 r. spółka Budrex Sp. z o.o. złożyła pozew przeciwko **Polaqua Sp. z o.o.** o zapłatę kwoty 2 589 tys. zł, w którym dochodzi od pozwanego zapłaty w związku z realizacją przez pozwanego żądania wypłaty z gwarancji ubezpieczeniowej. Pozwany pod pretekstem kar umownych przysługujących od Powoda z tytułu nieterminowego wykonania robót budowlanych na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej zrealizował gwarancję w kwocie 2 196 tys. zł. W opinii Budrex Sp. z o.o. roszczenie o kary umowne nie miało podstaw. Unibep SA wniósł uwagi do wydanej opinii w której Instytut podważa zasadność i wysokość naliczonych kar przez pozwanego. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
- Dnia 30 grudnia 2021 r. Budrex Sp. z o.o. złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko **Polaqua Sp. z o.o.** obejmujący roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu wykonanych robót umownych i dodatkowych na kwotę 560 tys. zł w związku z rozbudową drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej. W toku postępowania mediacyjnego nie zawarto umowy. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

- W pozwie z dnia 30 września 2022 r. spółka Budrex Sp. z o. o. dochodzi od **Trakcji PRKiL SA** zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót pozwanego w ramach kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. W trakcie mediacji strony nie zawarły ugody. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

Sprawy z powództwa Unihouse SA

- 27 stycznia 2023 r. Unihouse SA skierował pozew do Sądu w sprawie zapłaty roszczenia w wysokości 22 852 tys. NOK wobec **Fidelis Insurance Irland DAC**. Unihouse złożył kilka roszczeń z tytułu gwarancji w listopadzie 2022 r., ale gwarant Fidelis i ich współwykonawca Standard Garanti AS nie wypłacili roszczenia dla spółki. Roszczenie z gwarancji zostało złożone w związku z brakiem zapłaty należności przez Inwestora Bekkefaret Bolig AS w związku z realizacją kontraktu Klovertunet. Ubezpieczyciel skierował własne roszczenie regresowe do inwestora i żąda połączenia obu spraw sądowych. W dniu 26 kwietnia 2023 r. Sąd zdecydował o połączeniu niniejszej sprawy oraz pozwu ze sprawą dotyczącą roszczenia regresowego ubezpieczyciela do inwestora. Natomiast odmówił połączenia sprawy ze sprawą roszczenia inwestora do spółki Unihouse SA wskazanych w odpowiedzi inwestora na Final Account. Termin pierwszej rozprawy została wyznaczona na dzień 9 października 2023 r.

2.21.2. Gwarancje

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
UDZIELONE GWARANCJE	917 312 994,79	875 712 358,30
Na rzecz jednostek powiązanych	38 604 964,87	47 179 340,87
Na rzecz pozostałych jednostek	878 708 029,92	828 533 017,43
OTRZYMANE GWARANCJE	108 586 165,07	158 566 651,31
Od pozostałych jednostek	108 586 165,07	158 566 651,31

2.22. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 31.03.2023 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	34 004 494,27	-	-	-114 044 439,82	-	-80 039 945,55
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	328 518 487,47	-	-	-	-	328 518 487,47
Pożyczki udzielone	89 526 492,28	-	-	-	-	89 526 492,28
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 401 251,29	-147 412,09	-	-908 199,01	345 640,19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	108 491 500,73	-	-	-	-	108 491 500,73
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-277 343 257,85	-	-277 343 257,85
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-293 721 469,90	-	-293 721 469,90
	560 540 974,75	1 401 251,29	-147 412,09	-685 109 167,57	-908 199,01	-124 222 552,63

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2022 r.

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

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres 01.01.2023 - 31.03.2023 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 401 251,29	-	1 401 251,29
Razem	-	1 401 251,29	-	1 401 251,29

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres 01.01.2023 - 31.03.2023 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 055 611,10	-	1 055 611,10
Razem	-	1 055 611,10	-	1 055 611,10

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

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

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.03.2022	stan na dzień 31.12.2022
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	1 401 251,29	1 382 787,29
Razem	1 401 251,29	1 382 787,29

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	1 055 611,10	2 213 169,32
Razem	1 055 611,10	2 213 169,32

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
poniżej 1 roku	1 401 251,29	1 382 787,29
Razem	1 401 251,29	1 382 787,29

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

	stan na dzień 31.03.2023	stan na dzień 31.12.2022
poniżej 1 roku	1 055 611,10	2 213 169,32
Razem	1 055 611,10	2 213 169,32

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

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

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

Aktualna pozostaje sytuacja opisana w raporcie rocznym 2022 oraz wcześniejszych raportach kwartalnych 2022.

W ostatnim okresie wpływ epidemii koronawirusa na działalność Grupy był bardzo ograniczony. Poziom zagrożenia dla działalności, jaki wynikał z zaistniałej sytuacji i jaki opisywany był w poprzednich raportach okresowych aktualnie nie stanowi istotnego znaczenia.

2.24. Zdarzenia po dniu bilansowym

Ważniejsze zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 2.3. Skróconego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2023 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP SA w dn. 30.05.2023 r. Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 30.05.2023 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Dariusz Jacek Blocher

Wiceprezes Zarządu

Leszek Marek Gołqbiecki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

Adam Poliński

Członek Zarządu

Przemysław Wojciech Janiszewski

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska



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

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

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