



KWARTALNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1.01.2020 DO 31.03.2020

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	1	116 371 083,18	117 655 186,83
Wartości niematerialne		25 001 249,82	25 130 950,54
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		-	100,00
Inwestycje w jednostki wycenianych metodą praw własności		28 688 624,35	28 842 986,87
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	36 251 070,82	34 094 667,36
Pożyczki udzielone		4 093 098,76	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		-	31 677,61
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 973 717,44	3 084 857,76
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11	39 589 074,00	37 727 998,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		252 967 918,37	246 568 424,97
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	2	293 599 144,66	261 263 592,37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3	207 062 859,15	213 341 540,43
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	22 556 817,82	23 062 098,81
Aktywa kontraktowe	9	148 323 883,88	124 445 233,95
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 627 819,65	2 507 262,12
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		2 984 251,14	628 233,31
Pożyczki udzielone		50 530 027,96	51 708 970,65
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 788 174,20	3 536 878,69
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	165 643 146,07	178 374 337,04
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		896 116 124,53	858 868 147,37
AKTYWA RAZEM		1 149 084 042,90	1 105 436 572,34

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Pozostałe kapitały, w tym:		203 453 663,87	215 438 494,87
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		55 114 881,47	51 892 592,56
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		262 075 608,74	270 838 150,83
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		5 980 717,32	5 890 206,14
Kapitał własny ogółem		268 056 326,06	276 728 356,97
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6	100 160 147,26	102 983 412,40
Rezerwy długoterminowe	7	30 663 950,34	32 853 231,66
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	51 511 122,88	50 185 312,33
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe		875 335,33	897 309,84
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	11	6 258 082,00	5 070 980,00
Zobowiązania długoterminowe razem		189 468 637,81	191 990 246,23
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8	232 384 322,58	250 340 577,96
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	45 368 614,73	47 478 892,87
Zobowiązania kontraktowe	9	224 664 785,33	168 426 363,36
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6	31 999 052,73	30 718 393,17
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 146 409,10	4 854 104,81
Rezerwy krótkoterminowe	7	151 907 996,00	134 811 738,28
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe		87 898,56	87 898,69
Zobowiązania krótkoterminowe razem		691 559 079,03	636 717 969,14
PASYWA RAZEM		1 149 084 042,90	1 105 436 572,34
Wartość księgowa		262 075 608,74	270 838 150,83
Liczba akcji		31 570 634	33 070 634
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		8,30	8,19

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	01.01. - 31.03.2020	01.01. - 31.03.2019
Przychody z umów z klientami	12	346 885 594,29	329 574 434,31
- z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)		26 731 338,74	15 371 451,49
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	12	321 875 681,02	313 080 790,22
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		25 009 913,27	16 493 644,09
Koszty sprzedaży		2 244 970,57	1 527 358,25
Koszty zarządu		13 297 576,45	11 512 461,10
Pozostałe przychody operacyjne		1 543 790,43	1 269 185,13
Pozostałe koszty operacyjne		1 516 948,99	641 288,23
Oczekiwane straty kredytowe		1 986 278,20	593 263,55
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		7 507 929,49	3 488 458,09
Przychody finansowe		2 299 041,28	1 607 557,68
- w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej		2 409 589,96	956 354,15
Koszty finansowe		5 716 406,40	2 843 500,35
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-154 362,52	429 627,79
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		3 936 201,85	2 682 143,21
Podatek dochodowy		623 401,76	647 459,48
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		3 312 800,09	2 034 683,73
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		3 312 800,09	2 034 683,73

Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	3 312 800,09	2 034 683,73
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 222 288,91	1 906 167,69
Udziały niesprawujące kontroli	90 511,18	128 516,04
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)	0,10	0,06
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)	0,10	0,06

	01.01. - 31.03.2020	01.01. - 31.03.2019
Zysk (strata) netto	3 312 800,09	2 034 683,73
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-	132,53
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	2 302 060,00	-1 572 000,00
Podatek odroczony związany z elementami innych całkowitych dochodów	-437 391,00	298 680,00
Inne dochody po opodatkowaniu ogółem	1 864 669,00	-1 273 187,47
Całkowite dochody ogółem	5 177 469,09	761 496,26
z tego przypadające:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	5 086 957,91	632 980,22
udziałom niesprawującym kontroli	90 511,18	128 516,04

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2020 – 31.03.2020 r.

	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	-601 629,86	28 776 714,68	126 358 131,83	60 905 278,22	22 564 899,57	29 327 692,99	270 838 150,83	5 890 206,14	276 728 356,97
- przeniesienie wyników roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	29 327 692,99	-29 327 692,99	-	-	-
- skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-13 849 500,00	-	-	-	-	-13 849 500,00	-	-13 849 500,00
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	3 222 288,91	3 222 288,91	90 511,18	3 312 800,09
- inne całkowite dochody	-	1 864 669,00	-	-	-	-	-	1 864 669,00	-	1 864 669,00
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	1 263 039,14	14 927 214,68	126 358 131,83	60 905 278,22	51 892 592,56	3 222 288,91	262 075 608,74	5 980 717,32	268 056 326,06

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	-3 936,57	2 285 772,00	35 613 714,68	108 278 010,08	60 905 278,22	21 667 009,32	26 253 551,48	258 506 462,61	5 149 261,59	263 655 724,20
przeniesienie wyników roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	26 253 551,48	-26 253 551,48	-	-	-
podział zysku	-	-	-	-	31 286 102,73	-	-31 286 102,73	-	-	-	-
podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-7 275 539,48	-	-7 275 539,48	-	-7 275 539,48
przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	-13 205 980,98	-	13 205 980,98	-	-	-	-
skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-	-6 837 000,00	-	-	-	-	-6 837 000,00	15 450,07	-6 821 549,93
wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	29 327 692,99	29 327 692,99	725 494,48	30 053 187,47
inne całkowite dochody	-	3 936,57	-2 887 401,86	-	-	-	-	-	-2 883 465,29	-	-2 883 465,29
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	-	-601 629,86	28 776 714,68	126 358 131,83	60 905 278,22	22 564 899,57	29 327 692,99	270 838 150,83	5 890 206,14	276 728 356,97

Za okres 01.01.2019 – 31.03.2019 r.

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	-3 936,57	2 285 772,00	35 613 714,68	108 278 010,08	60 905 278,22	21 667 009,32	26 253 551,48	258 506 462,61	5 149 261,59	263 655 724,20
przeniesienie wyników roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	26 253 551,48	-26 253 551,48	-	-	-
wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	1 906 167,69	1 906 167,69	128 516,04	2 034 683,73
inne całkowite dochody	-	132,53	-1 273 320,00	-	-	-	-	-	-1 273 187,47	-	-1 273 187,47
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	-3 804,04	1 012 452,00	35 613 714,68	108 278 010,08	60 905 278,22	47 920 560,80	1 906 167,69	259 139 442,83	5 277 777,63	264 417 220,46

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01. - 31.03-2020	01.01. - 31.03-2019
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	3 936 201,85	2 682 143,21
II. Korekty razem	6 850 842,95	977 414,16
1. Amortyzacja	4 163 226,78	3 370 715,35
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-137 450,19	-63 805,95
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 259 778,07	621 891,47
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	239 663,86	-876 509,64
5. Zmiana stanu rezerw	14 906 976,40	-6 637 108,25
6. Zmiana stanu zapasów	-32 634 284,24	-34 113 635,86
7. Zmiana stanu należności	-19 237 989,50	-12 966 732,40
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	39 110 520,13	43 571 385,27
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-185 047,56	-179 274,07
10. Inne korekty	-158 068,70	392 117,11
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-476 482,10	7 858 371,13
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 787 044,80	3 659 557,37
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-3 038 305,16	-726 836,30
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	90 109,97	440 747,88
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrotu wkładów	-	1 800 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału) / opłata wkładów	-170 365,54	-1 000 000,00
Odsetki otrzymane	129 042,69	76 628,45
Dywidendy otrzymane	16 338,63	5 302 201,58
Pożyczki udzielone	-4 076 000,00	-5 711 000,00
Pożyczki spłacone	1 799 687,87	961 821,70
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	10 693,70	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 238 797,84	1 143 563,31
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	16 564 395,27	67 989 118,04
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-17 198 650,04	-15 555 144,82
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-13 849 500,00	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 291 478,62	-1 123 894,46
Zapłacone odsetki	-1 773 325,61	-2 725 330,71
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-18 548 559,00	48 584 748,05
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-13 000 312,04	53 387 868,73
w tym:		
- różnice kursowe	455 590,99	50 751,41
Środki pieniężne na początek okresu	178 187 867,12	56 041 798,45
Środki pieniężne na koniec okresu	165 187 555,08	109 429 667,18
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	19 969 919,05	6 875 357,20

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

1.1.1. Standardy i interpretacje

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020 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).

Sprawozdanie to nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

Przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, które zostało opublikowane w dniu 2 kwietnia 2020 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2020 roku:

Zmiany do istniejących standardów zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2020 r.

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później);
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - zatwierdzone w UE w dniu 15 stycznia 2020 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później);
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

Wymienione powyżej standardy nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** - (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później);
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później);
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później);
- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14;
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz

późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

Według szacunków 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

Kwartałne 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 2019 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 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 2019 r.

1.1.3. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	60 555 486,00****)	97,63%	97,63%
UNEX Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
Budrex Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01.07.2015	18 000 150,00	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	48 592 824,63	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	6 493 178,84	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	10 000,00	97,63%	97,63%
MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	4 434 100,00	97,63%**)	97,63%***)
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	25 000,00	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	2 340 000,00	97,63%***)	97,63%***)
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06.06.2012	15 000,00	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28.06.2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarnieckiego MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31.08.2012	6 610 811,90	97,63%***)	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.09.2012	41 060 840,70	97,63%	97,63%
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18.05.2010	250 000,00	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.06.2011	8 150 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.08.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09.06.2015	1 000,00	48,82%***)	0%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	55 813 090,65	97,63%	97,63%
Bukowska Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
Monday Solacz Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	27.10.2016	240 000,00	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%***)	97,63%
Zielony Solacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%***)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%***)	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	03.08.2017	29 000 000,00	48,82%***)	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	2 500,00	48,82%***)	48,82%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	5 001 000,00	48,82%***)	48,82%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	10 000,00	97,63%***)	97,63%***)
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	10 000,00	97,63%***)	97,63%***)
Assel IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	10 000,00	97,63%***)	97,63%***)
UNII Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	10 000,00	97,63%***)	97,63%***)
MD Inwestycje Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	5 000,00	97,63%****)	97,63%****)
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Mate Gabanyty Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	100,00	58,58%***)	96,65%***)

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

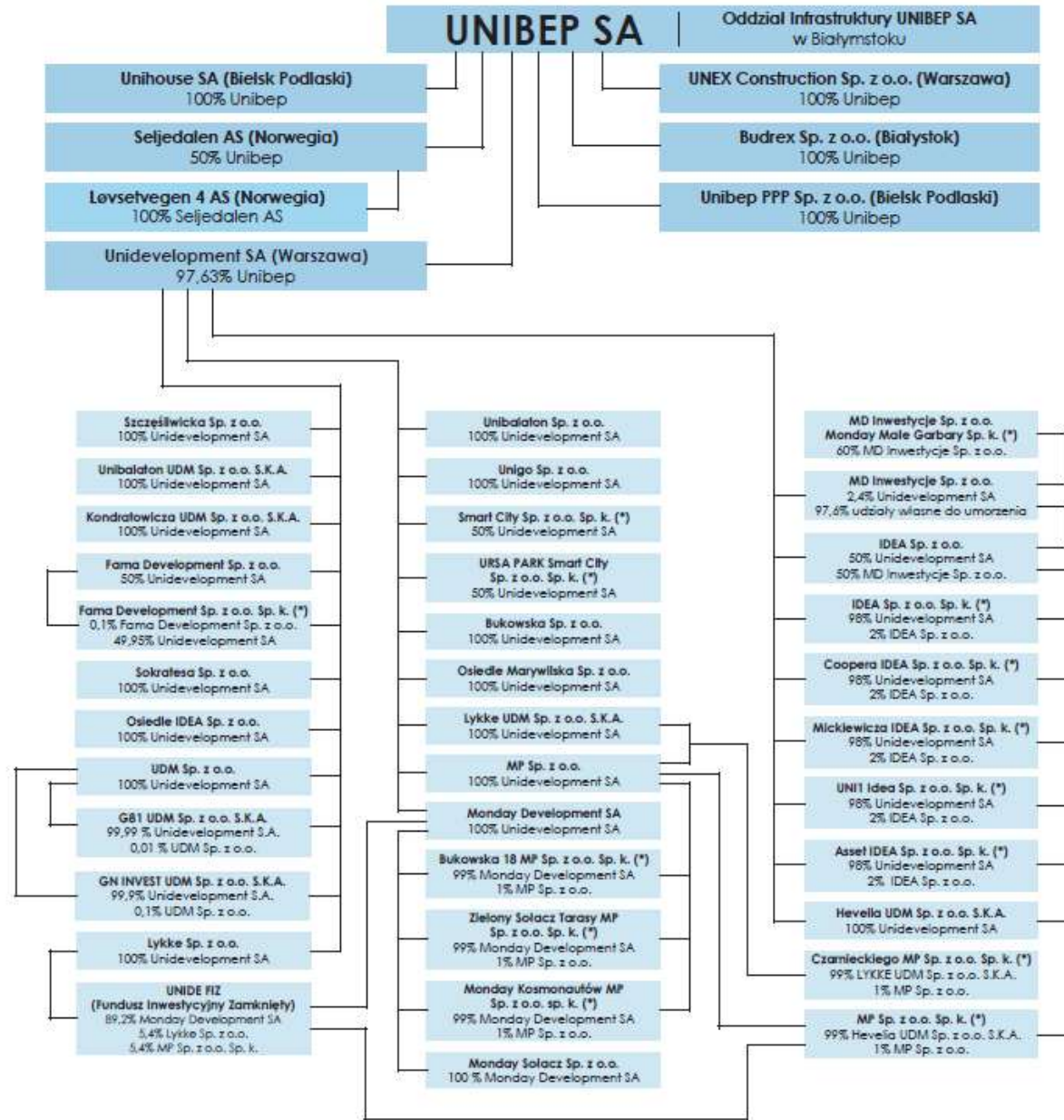
*** w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu

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

***** kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

*****MD Inwestycje posiada udziały własne do umorzenia (97,6%) z przeznaczeniem do umorzenia. Po zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego przez KRS Unidevelopment SA będzie jedynym udziałowcem, w związku z tym przyjęto, iż udziały tej spółki przypadające Unidevelopment wynoszą 100%

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP



■ Podmioty z grupy kapitałowej UNIDEVELOPMENT

* Udział wspólnika w zyskach i stratach sp. k. zgodnie z umową spółki komandytowej

1.1.4. Informacja o spółkach objętych skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

W stosunku do informacji zamieszczonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 r. w I kwartale 2020 r. nastąpiły następujące istotne zmiany

1. W dniu 28.01.2020 r. zarejestrowano w KRS zmianę nazwy spółki z Wiepofama Development Sp. z o.o. na Fama Development Sp. z o.o.
2. W dniu 5.02.2020 r. Zgromadzenie Wspólników w związku ze zmianą nazwy spółki, która jest komplementariuszem, podjęło uchwałę dotyczącą zmiany nazwy spółki z Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp. K. na Fama Development Sp. z o.o. Sp. K. W dniu 16.04.2020 r. zmiana ta została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. W dniu 28.02.2020 r. Unidevelopment S.A. nabył od Unide Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Bielsku Białej 19 000 000 akcji serii A, zwykłych imiennych spółki G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A. za kwotę 8 150 000,00 zł i stał się tym samym właścicielem 99,99% akcji tej spółki.
4. W dniu 28.02.2020 r. Unidevelopment S.A. nabył od Unide Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Bielsku Białej 50 000 akcji serii A, zwykłych imiennych spółki GN INWEST UDM Sp. z o.o. S.K.A. za kwotę 250 000,00 zł i stał się tym samym właścicielem 99,99 % akcji tej spółki.
5. W dniu 22.01.2020 r. zarejestrowano w KRS zmianę nazwy spółki z Budrex-Kobi Sp. z o.o. na Budrex Sp. z o.o.

1.1.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skrócone śródroczne 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.

1.1.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności zostały omówione w pkt. 4.2 Skróconego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2020 r.

1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR (stan na ostatni dzień okresu)

	stan na dzień 31.03.2020		stan na dzień 31.12.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	252 967 918,37	55 569 254,74	246 568 424,97	57 900 299,39
Aktywa obrotowe	896 116 124,53	196 849 092,66	858 868 147,37	201 683 256,40
Aktywa razem	1 149 084 042,90	252 418 347,41	1 105 436 572,34	259 583 555,79
Kapitał własny	268 056 326,06	58 883 712,86	276 728 356,97	64 982 589,40
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	881 027 716,84	193 534 634,55	828 708 215,37	194 600 966,39
Pasywa razem	1 149 084 042,90	252 418 347,41	1 105 436 572,34	259 583 555,79

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2020 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5523 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2019 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2585 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

	01.01. - 31.03.2020		01.01. - 31.03.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	346 885 594,29	78 903 986,15	329 574 434,31	76 684 451,19
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	321 875 681,02	73 215 131,14	313 080 790,22	72 846 756,53
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	25 009 913,27	5 688 855,01	16 493 644,09	3 837 694,66
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 507 929,49	1 707 783,70	3 488 458,09	811 684,60
Zysk (strata) brutto	3 936 201,85	895 344,23	2 682 143,21	624 073,53
Zysk (strata) netto	3 312 800,09	753 542,77	2 034 683,73	473 424,48
Całkowite dochody ogółem	5 177 469,09	1 177 687,85	761 496,26	177 182,81

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2020 r. do 31.03.2020 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 4,3963 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 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 4,2978 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

	01.01. - 31.03.2020		01.01. - 31.03.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	10 787 044,80	2 453 664,40	3 659 557,37	851 495,50
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-5 238 797,84	-1 191 637,93	1 143 563,31	266 081,09
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-18 548 559,00	-4 219 129,50	48 584 748,05	11 304 562,35
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	-13 000 312,04	-2 957 103,03	53 387 868,73	12 422 138,94
F. Środki pieniężne na początek okresu	178 187 867,12	41 842 871,23	56 041 798,45	13 032 976,38
G. Środki pieniężne na koniec okresu	165 187 555,08	36 286 614,48	109 429 667,18	25 441 068,32

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2020 r. - 31.03.2020 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3963 PLN/EUR,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2019 roku, tj. kurs 4,2585 PLN/EUR,

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2020 roku, tj. kurs 4,5523 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2019 r. - 31.03.2019 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2978 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2018 roku, tj. kurs 4,3000 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2019 roku, tj. kurs 4,3013 PLN/EUR.

2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Noty objaśniające

NOTA 1

ŚRODKI TRWAŁE

	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
Środki trwałe własne	80 758 525,79	80 471 037,99
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	35 612 557,39	37 184 148,84
Środki trwałe razem	116 371 083,18	117 655 186,83

Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
Grunty	7 304 320,36	7 309 053,31
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	54 882 352,91	55 427 704,35
Urządzenia techniczne i maszyny	12 335 659,08	12 608 969,72
Środki transportu	842 608,12	726 853,49
Inne środki trwałe	2 343 772,65	2 320 192,66
Środki trwałe w budowie	3 049 812,67	2 078 264,46
Środki trwałe własne	80 758 525,79	80 471 037,99

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
Grunty	5 560 144,35	5 403 575,24
Budynki i lokale	12 055 406,74	12 320 530,01
Urządzenia techniczne i maszyny	4 316 597,32	5 163 955,65
Środki transportu	10 250 761,57	10 639 260,37
Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 429 647,41	3 656 827,57
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	35 612 557,39	37 184 148,84

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020 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 własne razem
Wartość brutto na początek okresu	7 436 842,90	70 963 936,88	37 379 606,09	5 517 778,06	7 222 361,97	2 078 264,46	130 598 790,36
Zwiększenia	-	4 500,00	1 236 223,67	478 899,25	196 281,58	971 548,21	2 887 452,71
- zakup	-	4 500,00	343 350,17	143 764,73	196 281,58	971 548,21	1 659 444,69
- przyjęcie z leasingu	-	-	892 873,50	335 134,52	-	-	1 228 008,02
Zmniejszenia	-	360 839,56	45 325,02	903 386,65	37 542,41	-	1 347 093,64
- sprzedaż	-	-	-	903 386,65	3 738,21	-	907 124,86
- likwidacja i inne	-	360 839,56	45 325,02	-	33 804,20	-	439 968,78
Wartość brutto na koniec okresu	7 436 842,90	70 607 597,32	38 570 504,74	5 093 290,66	7 381 101,14	3 049 812,67	132 139 149,43
Umorzenie na początek okresu	127 789,59	15 536 232,53	24 770 636,37	4 790 924,57	4 902 169,31	-	50 127 752,37
Zwiększenia	4 732,95	549 851,44	1 519 100,29	363 144,62	170 676,73	-	2 607 506,03
- amortyzacja bieżąca	4 732,95	549 851,44	626 226,79	28 010,10	170 676,73	-	1 379 498,01
- umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	892 873,50	335 134,52	-	-	1 228 008,02
Zmniejszenia	-	360 839,56	54 891,00	903 386,65	35 517,55	-	1 354 634,76
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	360 839,56	54 891,00	903 386,65	35 517,55	-	1 354 634,76
Umorzenie na koniec okresu	132 522,54	15 725 244,41	26 234 845,66	4 250 682,54	5 037 328,49	-	51 380 623,64
Wartość netto na początek okresu	7 309 053,31	55 427 704,35	12 608 969,72	726 853,49	2 320 192,66	2 078 264,46	80 471 037,99
Wartość netto na koniec okresu	7 304 320,36	54 882 352,91	12 335 659,08	842 608,12	2 343 772,65	3 049 812,67	80 758 525,79

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020 r.

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania razem
Wartość brutto na początek okresu	7 340 433,68	13 149 036,62	12 825 030,66	19 757 735,80	4 833 234,60	57 905 471,36
Zwiększenia	207 509,92	-	-	838 786,44	-	1 046 296,36
- zawarcie nowych leasingów	207 509,92	-	-	838 786,44	-	1 046 296,36
Zmniejszenia	-	-	892 873,50	453 389,80	-	1 346 263,30
- wygaśnięcie umów i cesja leasingu	-	-	892 873,50	453 389,80	-	1 346 263,30
Wartość brutto na koniec okresu	7 547 943,60	13 149 036,62	11 932 157,16	20 143 132,44	4 833 234,60	57 605 504,42
Umorzenie na początek okresu	1 936 858,44	828 506,61	7 661 075,01	9 118 475,43	1 176 407,03	20 721 322,52
Zwiększenia	50 940,81	265 123,27	847 358,33	1 120 855,48	227 180,16	2 511 458,05
- amortyzacja bieżąca	50 940,81	265 123,27	847 358,33	1 120 855,48	227 180,16	2 511 458,05
Zmniejszenia	-	-	892 873,50	346 960,04	-	1 239 833,54
- umorzenia wygaśnięcia umów i cesji leasingu	-	-	892 873,50	346 960,04	-	1 239 833,54
Umorzenia na koniec okresu	1 987 799,25	1 093 629,88	7 615 559,84	9 892 370,87	1 403 587,19	21 992 947,03
Wartość netto na początek okresu	5 403 575,24	12 320 530,01	5 163 955,65	10 639 260,37	3 656 827,57	37 184 148,84
Wartość netto na koniec okresu	5 560 144,35	12 055 406,74	4 316 597,32	10 250 761,57	3 429 647,41	35 612 557,39

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe własne	Środki trwałe własne w budowie	Środki trwałe własne razem
Wartość brutto na początek okresu	7 436 842,90	68 366 305,85	46 815 125,28	19 421 950,30	10 171 183,18	874 657,54	153 086 065,05
Zastosowanie MSSF16	-	-	-9 788 416,43	-11 891 089,83	-2 725 734,60	-	-24 405 240,86
Zwiększenia	-	2 618 410,63	2 157 717,63	83 554,69	367 253,78	4 696 330,17	9 923 266,90
- zakup	-	10 070,54	1 260 313,69	75 319,33	367 253,78	4 696 330,17	6 409 287,51
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	1 952 600,96	884 383,16	-	-	-	2 836 984,12
- przyjęcie z leasingu	-	-	13 020,78	8 235,36	-	-	21 256,14
-inne	-	655 739,13	-	-	-	-	655 739,13
Zmniejszenia	-	20 779,60	1 804 820,39	2 096 637,10	590 340,39	3 492 723,25	8 005 300,73
- sprzedaż	-	-	310 502,01	117 898,08	2 173,78	-	430 573,87
- likwidacja i inne	-	20 779,60	1 494 318,38	1 978 739,02	588 166,61	-	4 082 003,61
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	3 492 723,25	3 492 723,25
Wartość brutto na koniec okresu	7 436 842,90	70 963 936,88	37 379 606,09	5 517 778,06	7 222 361,97	2 078 264,46	130 598 790,36
Umorzenie na początek okresu	108 857,79	13 353 492,19	28 558 106,76	12 147 399,74	5 002 739,15	-	59 170 595,63
Zastosowanie MSSF16	-	-	-5 210 161,11	-5 258 324,98	-367 484,52	-	-10 835 970,61
Zwiększenia	18 931,80	2 198 073,96	3 041 833,15	382 345,99	853 488,75	-	6 494 673,65
- amortyzacja przyjętych z leasingu	-	-	428 511,67	261 159,28	-	-	689 670,95
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	2 198 073,96	2 613 321,48	121 186,71	853 488,75	-	5 805 002,70
Zmniejszenia:	-	15 333,62	1 619 142,43	2 480 496,18	586 574,07	-	4 701 546,30
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	15 333,62	1 619 142,43	2 480 496,18	586 574,07	-	4 701 546,30
Umorzenie na koniec okresu	127 789,59	15 536 232,53	24 770 636,37	4 790 924,57	4 902 169,31	-	50 127 752,37
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu	7 327 985,11	55 012 813,66	13 678 763,20	641 785,71	2 810 193,95	874 657,54	80 346 199,17
Wartość netto na koniec okresu	7 309 053,31	55 427 704,35	12 608 969,72	726 853,49	2 320 192,66	2 078 264,46	80 471 037,99

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania razem
Wartość brutto na początek okresu	7 340 433,68	-	9 788 416,43	11 891 089,83	2 725 734,60	31 745 674,54
Zwiększenia	-	13 149 036,62	3 251 457,23	9 403 784,18	2 107 500,00	27 911 778,03
- zawarcie nowych leasingów	-	13 149 036,62	3 251 457,23	9 403 784,18	2 107 500,00	27 911 778,03
Zmniejszenia	-	-	214 843,00	1 537 138,21	-	1 751 981,21
- wygaśnięcie umów i cesja leasingu	-	-	214 843,00	1 537 138,21	-	1 751 981,21
Wartość brutto na koniec okresu	7 340 433,68	13 149 036,62	12 825 030,66	19 757 735,80	4 833 234,60	57 905 471,36
Umorzenie na początek okresu	1 734 000,58	-	5 210 161,11	5 258 324,98	367 484,52	12 569 971,19
Zwiększenia	202 857,86	828 506,61	2 509 507,41	4 375 524,63	808 922,51	8 725 319,02
- amortyzacja bieżąca	202 857,86	828 506,61	2 509 507,41	4 375 524,63	808 922,51	8 725 319,02
Zmniejszenia:	-	-	58 593,51	515 374,18	-	573 967,69
- umorzenie wygaśnięcia umów i cesji leasingu	-	-	58 593,51	515 374,18	-	573 967,69
Umorzenie na koniec okresu	1 936 858,44	828 506,61	7 661 075,01	9 118 475,43	1 176 407,03	20 721 322,52
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu	5 606 433,10	-	4 578 255,32	6 632 764,85	2 358 250,08	19 175 703,35
Wartość netto na koniec okresu	5 403 575,24	12 320 530,01	5 163 955,65	10 639 260,37	3 656 827,57	37 184 148,84

NOTA 2

ZAPASY

	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
Materiały	27 926 100,42	26 061 165,87
Półprodukty i produkty w toku	201 312 400,78	164 225 626,43
Produkty gotowe	32 921 728,08	27 770 360,48
Towary	38 181 508,80	48 321 132,75
Prawo do użytkowania aktywów	2 869 929,64	4 657 221,11
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	303 211 667,72	271 035 506,64
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	9 612 523,06	9 771 914,27
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	293 599 144,66	261 263 592,37

NOTA 3

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
Należności z tytułu dostaw i usług	165 480 146,02	176 263 331,56
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	21 413 208,37	13 447 291,29
Inne należności niefinansowe	5 256 507,21	4 046 357,14
Inne należności finansowe	54 892,08	50 000,00
Zaliczki udzielone na dostawy:	14 858 105,47	19 534 560,44
na zakup środków trwałych	4 720,00	-
na zakup towarów, materiałów i usług	14 853 385,47	19 534 560,44
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	207 062 859,15	213 341 540,43
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	39 126 145,67	36 796 285,07
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	246 189 004,82	250 137 825,50

NOTA 4

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01. -31.03.2020	01.01. -31.03.2019
Stan na początek okresu	46 174 462,35	33 823 161,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36 796 285,07	24 764 626,65
Kaucje z tytułu umów o budowę	4 302 586,96	1 390 775,42
Aktywa kontraktowe	269 640,08	208 063,41
Pożyczki udzielone	4 805 950,24	7 459 695,61
a) zwiększenia	2 521 783,07	7 467 023,58
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 408 430,38	6 418 682,05
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	903 721,56
Aktywa kontraktowe	110 612,69	37 572,97
Pożyczki udzielone	2 740,00	107 047,00
b) zmniejszenia	533 697,17	904 902,36
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	78 569,78	901 434,88
Kaucje z tytułu umów o budowę	441 286,39	3 467,48
Pożyczki udzielone	13 841,00	-
OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE RAZEM	48 162 548,25	40 385 282,31
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	39 126 145,67	30 281 873,82
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 861 300,57	2 291 029,50
Aktywa kontraktowe	380 252,77	245 636,38
Pożyczki udzielone	4 821 724,46	7 566 742,61

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01. -31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Stan na początek okresu	10 668 076,33	15 123 041,80
Zapasy	9 771 914,27	14 131 141,80
Środki pieniężne	896 162,06	991 900,00
a) zwiększenia	-	-
b) zmniejszenia	159 391,21	641 678,88
Zapasy	159 391,21	641 678,88
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	10 508 685,12	14 481 362,92
Zapasy	9 612 523,06	13 489 462,92
Środki pieniężne	896 162,06	991 900,00

NOTA 5

ŚRODKI PIENIĘŻNE

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.03.2019
Środki pieniężne w banku i kasie	165 643 146,07	109 480 418,59
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-455 590,99	-50 751,41
RAZEM	165 187 555,08	109 429 667,18

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.

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	100 160 147,26	102 983 412,40
Zobowiązania z tytułu kredytów	8 150 681,37	10 326 006,88
Zobowiązania z tytułu leasingu	24 619 127,37	25 619 779,07
Zobowiązania z tytułu obligacji	61 597 239,46	61 603 595,98
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	832 815,81	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	4 960 283,25	5 434 030,47
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	31 999 052,73	30 718 393,17
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	8 445 324,84	1 879 887,78
Zobowiązania z tytułu kredytów	3 571 874,83	7 329 169,10
Zobowiązania z tytułu pożyczek	5 070 456,03	5 807 289,12
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 112 536,11	12 531 858,71
Zobowiązania z tytułu obligacji	2 798 860,92	3 170 188,46
RAZEM	132 159 199,99	133 701 805,57

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

	01.01. -31.03.2020	01.01. -31.03.2019
Odprawy emerytalne	3 415 026,98	2 813 487,24
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	3 415 026,98	2 813 487,24
Odprawy rentowe	422 873,04	217 047,02
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	422 873,04	217 047,02
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 837 900,02	3 030 534,26
część długoterminowa	3 631 730,74	2 759 980,76
część krótkoterminowa	206 169,28	270 553,50

	01.01. -31.03.2020	01.01. -31.03.2019
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	29 292 505,00	28 209 955,22
Naprawy gwarancyjne	29 292 505,00	27 667 455,22
Sprawy sporne	-	542 500,00
a) Zwiększenia	1 948 782,60	1 740 933,42
Naprawy gwarancyjne	1 948 782,60	1 740 933,42
c) Rozwiązanie	4 209 068,00	2 321 728,65
Naprawy gwarancyjne	-	64 379,40
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	4 209 068,00	2 257 349,25
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	27 032 219,60	27 629 159,99
Naprawy gwarancyjne	27 032 219,60	27 086 659,99
Sprawy sporne	-	542 500,00

	01.01. -31.03.2020	01.01. -31.03.2019
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	134 564 565,26	117 506 785,49
Świadczenia pracownicze	18 729 996,74	16 965 953,94
Naprawy gwarancyjne	5 841 045,14	5 434 517,26
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	85 597,47	1 824 740,23
Koszty podwykonawców	105 520 177,93	89 617 630,37
Sprawy sporne	1 747 701,00	2 696 138,23
Koszty pozostałe	2 640 046,98	967 805,46
a) Zwiększenia	180 317 232,63	152 767 133,76
Świadczenia pracownicze	2 524 083,72	3 754 213,79
Naprawy gwarancyjne	4 497 832,58	2 257 349,25
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 541,93	-
Koszty podwykonawców	172 475 295,43	146 527 261,50
Sprawy sporne	49 200,00	-
Koszty pozostałe	769 278,97	228 309,22
b) Wykorzystanie	163 179 971,17	158 998 694,04
Świadczenia pracownicze	2 798 771,98	2 775 286,04
Naprawy gwarancyjne	1 822 454,09	1 751 734,47
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	79 339,96	740 290,99
Koszty podwykonawców	156 895 183,55	152 967 217,77
Sprawy sporne	894 859,00	408 712,43
Koszty pozostałe	689 362,59	355 452,34
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	151 701 826,72	111 275 225,21
Świadczenia pracownicze	18 455 308,48	17 944 881,69
Naprawy gwarancyjne	8 516 423,63	5 940 132,04
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	7 799,44	1 084 449,24
Koszty podwykonawców	121 100 289,81	83 177 674,10
Sprawy sporne	902 042,00	2 287 425,80
Koszty pozostałe	2 719 963,36	840 662,34

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
Z tytułu dostaw i usług	152 280 301,63	198 414 301,95
Z tytułu wynagrodzeń	2 964 312,36	2 680 800,19
Rozliczenia międzyokresowe bierne	31 964 323,62	5 492 384,08
Fundusze specjalne	15 017,52	13 474,42
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	18 595 736,13	18 953 991,50
Pozostałe zobowiązania	26 564 631,32	24 785 625,82
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	232 384 322,58	250 340 577,96

NOTA 9

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Za okres 01.01.2020 – 31.03.2020 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmiana okresu, w którym prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Aktywa kontraktowe	124 445 223,95	112 242 749,70	-	-88 364 089,77	-	148 323 883,88
Wycena długoterminowych kontraktów	124 445 223,95	112 242 749,70	-	-88 364 089,77	-	148 323 883,88
Zobowiązania kontraktowe	168 426 363,36	5 564 900,95	-36 932 236,83	-	87 605 757,85	224 664 785,33
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	142 483 154,82	-	-28 633 025,46	-	87 605 757,85	201 455 887,21
Wycena długoterminowych kontraktów	25 943 208,54	5 564 900,95	-8 299 211,37	-	-	23 208 898,12

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmiana okresu, w którym prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	104 817 928,21	77 637 541,55	-	-58 010 245,81	-	124 445 223,95
Aktywa kontraktowe	104 817 928,21	77 637 541,55	-	-58 010 245,81	-	124 445 223,95
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	69 960 635,94	-	-44 089 643,57	-	116 612 162,45	142 483 154,82
Wycena długoterminowych kontraktów	20 428 270,95	28 547 919,88	-23 032 982,29	-	-	25 943 208,54
Zobowiązania kontraktowe	90 388 906,89	28 547 919,88	-67 122 625,86	-	116 612 162,45	168 426 363,36

	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	1 631 017 650,88	1 539 793 921,80
do 1 roku	1 058 609 591,58	1 144 152 178,36
powyżej 1 roku	572 408 059,30	395 641 743,44
Razem	1 631 017 650,88	1 539 793 921,80

NOTA 10

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	36 251 070,82	34 094 667,36
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	22 556 817,82	23 062 098,81
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	58 807 888,64	57 156 766,17
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	3 861 300,57	4 302 586,96
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	62 669 189,21	61 459 353,13
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	51 511 122,88	50 185 312,33
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	45 368 614,73	47 478 892,87
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom	96 879 737,61	97 664 205,20

	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	485 999,86	2 065 798,26
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom	11 136 109,16	12 415 867,36

Na 31 marca 2020 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 35,38% (dla jednego projektu 9,47%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2019 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 38,90% (dla jednego projektu 8,13 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

NOTA 11

BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

Za okres 01.01.2020 – 31.03.2020 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	6 801 943,00	-90 736,00	-	6 711 207,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	4 324 990,00	-46 899,00	-	4 278 091,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	20 874 178,00	7 566 345,00	-	28 440 523,00
Rezerwa na zobowiązania	254 272,00	-201 889,00	-	52 383,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	4 929 020,00	-519 329,00	-	4 409 691,00
Kontrakty - rezerwa na straty	15 998,00	-14 516,00	-	1 482,00
Produkcja niezakończona podatkowo	12 621 125,00	3 123 523,00	-	15 744 648,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	554 270,00	698 290,00	-	1 252 560,00
Nieopłacone odsetki	21 765,00	-13 038,00	-	8 727,00
Dyskonto należności	392 502,00	-300 152,00	-	92 350,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 722 921,00	149 454,00	-	2 872 375,00
Odpis na pozostałe aktywa	7 241 925,00	421 422,00	-	7 663 347,00
Wycena instrumentów pochodnych	51 992,00	121 100,00	-	173 092,00
Koszty nabycia udziałów	172 884,00	15 960,00	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	145 877,00	-73 308,00	-	72 569,00
Pozostałe tytuły	571 981,00	44 047,00	-	616 028,00
Strata podatkowa	11 439 114,00	-5 832 305,00	-	5 606 809,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	255 134,00	-	-	255 134,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	-	-	19 380,00	19 380,00
Ogółem	73 391 891,00	5 047 969,00	19 380,00	78 459 240,00

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	6 194 375,00	607 568,00	-	-	6 801 943,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 029 497,00	295 493,00	-	-	4 324 990,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	18 852 205,00	2 021 973,00	-	-	20 874 178,00
Rezerwa na zobowiązania	108 285,00	145 987,00	-	-	254 272,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 881 371,00	1 047 649,00	-	-	4 929 020,00
Kontrakty - rezerwa na straty	346 701,00	-330 703,00	-	171 329,00	187 327,00
Produkcja niezakończona podatkowo	10 917 802,00	1 703 323,00	-	1 257 648,00	13 878 773,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	499 382,00	54 888,00	-	-	554 270,00
Nieopłacone odsetki	35 589,00	-13 824,00	-	-	21 765,00
Dyskonto należności	406 406,00	-13 904,00	-	-	392 502,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	3 787 693,00	-1 064 772,00	-	-	2 722 921,00
Odpis na pozostałe aktywa	3 626 850,00	3 615 075,00	-	595 963,00	7 837 888,00
Wycena instrumentów pochodnych	20 804,00	31 188,00	-	-	51 992,00
Koszty nabycia udziałów	172 884,00	-	-	-	172 884,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	138 319,00	7 558,00	-	-	145 877,00
Pozostałe tytuły	246 369,00	325 612,00	-	-	571 981,00
Strata podatkowa	16 074 810,00	-4 635 696,00	-	-	11 439 114,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	-	-	-	-595 963,00	-595 963,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-	-	-	-1 428 977,00	-1 428 977,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	172 140,00	-	82 994,00	-	255 134,00
Ogółem	69 511 482,00	3 797 415,00	82 994,00	-	73 391 891,00

Rezerwy z tytułu podatku odroczonego

Za okres 01.01.2020 – 31.03.2020 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 "+")	23 694 351,00	4 559 435,00	-	28 253 786,00
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	326 472,00	-101 633,00	-	224 839,00
Dyskonto zobowiązań	2 358 922,00	-108 412,00	-	2 250 510,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 538 167,00	-48 383,00	-	2 489 784,00
Odsetki nieotrzymane	151 552,00	443,00	-	151 995,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	333 968,00	530 203,00	-	864 171,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 832 295,00	-1 062 131,00	-	6 770 164,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	88 786,00	143 138,00	-	231 924,00
Wycena instrumentów pochodnych	59 808,00	-64 318,00	-	-4 510,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 232 985,00	88 262,00	-	3 321 247,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	117 567,00	-	456 771,00	574 338,00
Ogółem	40 734 873,00	3 936 604,00	456 771,00	45 128 248,00

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 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 "+")	19 954 887,00	3 739 464,00	-	23 694 351,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	606 323,00	-279 851,00	-	326 472,00
Dyskonto zobowiązań	2 199 211,00	159 711,00	-	2 358 922,00
Kary naliczone a nie otrzymane	1 951 909,00	586 258,00	-	2 538 167,00
Odsetki nieotrzymane	117 031,00	34 521,00	-	151 552,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	298 898,00	35 070,00	-	333 968,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 032 717,00	3 799 578,00	-	7 832 295,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	196 569,00	-107 783,00	-	88 786,00
Wycena instrumentów pochodnych	23 171,00	36 637,00	-	59 808,00
Odszkodowania naliczone nie otrzymane	101 861,00	-101 861,00	-	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 797 413,00	-564 428,00	-	3 232 985,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	711 360,00	-	-593 793,00	117 567,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	503,00	-	-503,00	-
Ogółem	33 991 853,00	7 337 316,00	-594 296,00	40 734 873,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01. -31.03.2020	01.01. -31.03.2019
Bieżący podatek dochodowy	1 734 766,76	147 169,48
Dotyczący roku obrotowego	1 734 766,76	147 169,48
Odroczony podatek dochodowy	-1 111 365,00	500 290,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-1 111 365,00	500 290,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	623 401,76	647 459,48
Efektywna stopa podatkowa	15,84%	24,14%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Odroczony podatek dochodowy	-437 391,00	298 680,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-437 391,00	298 680,00
Korzyść podatkowa/ (obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-437 391,00	298 680,00

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w powyższej wysokości, Grupa dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności.

Spółki Grupy rozpoznają aktywo z tytułu strat podatkowych w kwocie 5 607 tys. 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. W stosunku do informacji zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym za rok 2019 w przedmiotowej sprawie nie nastąpiły istotne zmiany.

Generalnie 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 i instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.

Ryzyko podatkowe zarówno w Polsce jak i na rynkach zagranicznych występuje i traktujemy je jako typowe w prowadzonej działalności gospodarczej. Grupa 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.

NOTA 12

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

Za okres 01.01.2020 – 31.03.2020 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	255 779 732,56	40 864 434,42	24 991 257,32	47 261 281,54	-22 011 111,55	346 885 594,29
sprzedaż zewnętrzna	234 044 126,00	40 828 510,50	24 751 676,25	47 261 281,54	-	346 885 594,29
sprzedaż na rzecz innych segmentów	21 735 606,56	35 923,92	239 581,07	-	-22 011 111,55	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	235 660 054,31	39 188 854,05	20 335 218,24	46 957 112,72	-20 265 558,30	321 875 681,02
Zysk brutto ze sprzedaży	20 119 678,25	1 675 580,37	4 656 039,08	304 168,82	-1 745 553,25	25 009 913,27
% zysku brutto ze sprzedaży	7,87%	4,10%	18,63%	0,64%	7,93%	7,21%
Koszty sprzedaży			x			2 244 970,57
Koszty zarządu						13 297 576,45
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-1 959 436,76
Zysk z działalności operacyjnej			x			7 507 929,49
Przychody finansowe, w tym:			x			2 299 041,28
przychody odsetkowe	69,61	104 756,20	15 340,81	20 961,37		141 127,99
instrumenty pochodne	10 693,70			-158 881,08		-148 187,38
Koszty finansowe, w tym:			x			5 716 406,40
koszty odsetkowe	177 010,85	118 905,95	1 090 779,82	253 619,05		1 640 315,67
instrumenty pochodne	864 493,42			-212 838,91		651 654,51
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						-154 362,52
Zysk przed opodatkowaniem			x			3 936 201,85
Podatek dochodowy			x			623 401,76
Zysk netto			x			3 312 800,09

Za okres 01.01.2019 – 31.03.2019 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	273 860 459,67	41 561 647,43	4 933 711,39	45 459 603,15	-36 240 987,33	329 574 434,31
sprzedaż zewnętrzna	242 429 158,93	41 546 737,37	4 933 711,39	40 664 826,62	-	329 574 434,31
sprzedaż na rzecz innych segmentów	31 431 300,74	14 910,06	-	4 794 776,53	-36 240 987,33	-
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	256 713 934,87	41 770 823,05	3 278 120,78	46 518 515,49	-35 200 603,97	313 080 790,22
Zysk brutto ze sprzedaży	17 146 524,80	-209 175,62	1 655 590,61	-1 058 912,34	-1 040 383,36	16 493 644,09
% zysku brutto ze sprzedaży	6,26%	-0,50%	33,56%	-2,33%	2,87%	5,00%
Koszty sprzedaży			x			1 527 358,25
Koszty zarządu						11 512 461,10
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			34 633,35
Zysk z działalności operacyjnej			x			3 488 458,09
Przychody finansowe, w tym:			x			1 607 557,68
przychody odsetkowe	9 032,39	15,59	806 475,13	155 540,46	-	971 063,57
instrumenty pochodne	45 962,27	-	-	376 386,67	-	422 348,94
Koszty finansowe, w tym:			x			2 843 500,35
koszty odsetkowe	987 754,45	102 430,19	644 029,76	71 311,58	-	1 805 525,98
instrumenty pochodne	21 608,82	-	-	59 354,69	-	80 963,51
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						429 627,79
Zysk przed opodatkowaniem			x			2 682 143,21
Podatek dochodowy			x			647 459,48
Zysk netto			x			2 034 683,73

Stan na dzień 31.03.2020 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	268 515 442,44	116 924 428,24	350 058 187,00	172 879 742,12	240 706 243,10	1 149 084 042,90
Razem aktywa	268 515 442,44	116 924 428,24	350 058 187,00	172 879 742,12	240 706 243,10	1 149 084 042,90
Kapitał własny	-	-	-	-	268 056 326,06	268 056 326,06
Zobowiązania	393 297 227,42	102 246 162,59	143 378 759,40	167 576 793,62	74 528 773,81	881 229 885,84
Razem pasywa	393 297 227,42	102 246 162,59	143 378 759,40	167 576 793,62	342 585 099,87	1 149 084 042,90
Amortyzacja	938 502,34	1 820 648,80	421 978,61	982 097,03	-	4 163 226,78

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	282 520 411,98	112 964 405,48	310 834 763,34	148 814 572,97	250 302 418,57	1 105 436 572,34
Razem aktywa	282 520 411,98	112 964 405,48	310 834 763,34	148 814 572,97	250 302 418,57	1 105 436 572,34
Kapitał własny	-	-	-	-	276 728 356,97	276 728 356,97
Zobowiązania	385 663 612,57	111 854 484,91	131 424 035,30	126 431 590,72	73 334 491,87	828 708 215,37
Razem pasywa	385 663 612,57	111 854 484,91	131 424 035,30	126 431 590,72	350 062 848,84	1 105 436 572,34
Amortyzacja	3 839 410,92	7 427 609,99	1 045 819,59	3 560 680,16	-	15 873 520,66

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwale *	
	okres zakończony 31.03.2020	okres zakończony 31.03.2019	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
KRAJ	243 124 163,09	248 876 620,81	87 883 105,09	90 616 753,19
EKSPORT, w tym:	103 761 431,20	80 697 813,50	53 489 227,91	52 169 384,18
Skandynawia, w tym:	44 245 185,70	31 669 885,68	52 831 926,73	51 768 052,15
Norwegia	41 447 316,37	22 437 763,68	52 545 819,57	51 621 262,60
Rosja, Białoruś, Ukraina	59 516 245,50	49 027 927,82	657 301,18	401 332,03
Razem	346 885 594,29	329 574 434,31	141 372 333,00	142 786 137,37

* aktywa trwałe-tj. środki trwałe, wartości niematerialne

Grupa zarówno w I kwartale 2020 r. jak i w I kwartale 2019 r. nie uzyskała przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych przekraczających 10% łącznych przychodów.

2.2. Zysk (strata) na jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za okres 01.01.2020 – 31.03.2020 oraz za okres 01.01.2019-31.03.2019:

	Stan na dzień 31.03.2020	Stan na dzień 31.03.2019
Liczba akcji zwykłych	31 570 634,00	34 070 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	31 808 338,92	34 070 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	31 570 634,00	34 070 634,00
Zysk (strata) netto	3 312 800,09	2 034 683,73
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	3 222 288,91	1 906 167,69
Zysk (strata) na 1 akcję	0,10	0,06

2.3. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie od 01.01.2020 do 31.03.2020 r. nie wystąpiły zdarzenia dotyczące połączeń jednostek gospodarczych.

2.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01-31.03.2020	01.01-31.03.2019
Stan na początek okresu	28 842 986,87	8 839 221,97
a) Zwiększenia	-	429 627,79
Udział w zyskach/(stratach)	-	429 627,79
b) Zmniejszenia	154 362,52	6 102 201,56
Udział w zyskach/(stratach)	154 362,52	-
Wyплаты dywidendy	-	5 302 201,56
Wniesione/ zwrócone wkłady	-	800 000,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	28 688 624,35	3 166 648,20

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 marca 2020 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz w liczbie głosów (%)	
			31-03-2020	31-03-2019
Seljedalen AS	Jednostka współkontrolowana	Ranheim / Norwegia	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka współkontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50%	50%
Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%*)	48,82%*)
URSA PARK Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%*)	48,82%*)
Fama Development Sp. z o. o.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Poznań/Polska	48,82%	48,82%
Fama Development Sp. z o. o. Sp. k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Poznań/Polska	48,82%	48,82%

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

Na 31.03.2020 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 9 487 200,00 zł, a na dzień 31.03.2019 r. wynosiły 11 127 272,41 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczą poręczenia kredytu oraz wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01-31.03.2020	01.01-31.03.2019
Udział w zyskach	223 014,72	702 995,77
Udział w stratach	377 377,24	273 367,98
Ogółem	- 154 362,52	429 627,79

2.5. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Stan na dzień 31.03.2020 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 308 631,47	28 385,14	7 986,00	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	9 769 499,44	-	-	54 167 724,07	23 002 500,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	11 078 130,91	28 385,14	7 986,00	54 167 724,07	23 002 500,00

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 430 125,36	31 020,44	7 986,00	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	6 851 336,65	13 047,03	-	51 254 331,67	170 365,54
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	8 281 462,01	44 067,47	7 986,00	51 254 331,67	170 365,54

Za okres 01.01.2020 – 31.03.2020 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty stowarzyszone pośrednio	17 520 185,76	-12 262,45	673 348,27	-11 101,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	17 520 185,76	-12 262,45	673 348,27	-11 101,00

Za okres 01.01.2019 – 31.03.2019 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	500,63	8 510,83	-45 521,53
Podmioty stowarzyszone pośrednio	7 467 478,51	157 584,63	5 785 395,46	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	7 467 478,51	158 085,26	5 793 906,29	-45 521,53

2.6 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.

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2020 do 31.03.2020 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Leszek Marek Gołąbicki	186 000,00
Sławomir Kiszycki	168 000,00
Mikołajczyk Krzysztof	153 000,00
Razem:	507 000,00

Za okres 01.01.2019 do 31.03.2019 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Zasiłek chorobowy	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	186 000,00	-	186 000,00
Sławomir Kiszycki	168 000,00	-	168 000,00
Piotrowski Jan	-	5 576,34	5 576,34
Mikołajczyk Krzysztof	153 000,00	-	153 000,00
Razem:	507 000,00	5 576,34	512 576,34

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2020 do 31.03.2020 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Jan Mikołuszko	114 000,00	-	114 000,00
Beata Skowrońska	36 000,00	-	36 000,00
Wojciech Stajkowski	15 000,00	15 000,00	30 000,00
Jarosław Betdowski	15 000,00	-	15 000,00
Michał Kołosowski	22 576,40	-	22 576,40
Paweł Markowski	15 000,00	-	15 000,00
Dariusz Kacprzyk	15 000,00	-	15 000,00
Razem:	232 576,40	15 000,00	247 576,40

Za okres 01.01.2019 do 31.03.2019 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Jan Mikołuszko	114 000,00	-	114 000,00
Beata Maria Skowrońska	36 000,00	-	36 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	15 000,00	15 000,00	30 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	16 020,29	-	16 020,29
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:	232 020,29	15 000,00	247 020,29

W okresie od 01 stycznia do 31 marca 2020 r. nie dokonano zakupów od osób blisko związanych z Zarządem i Radą Nadzorczą, wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 178,5 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 7,4 tys. zł., wynagrodzenie – 161,1 tys. zł.

2.7. Należności i zobowiązania warunkowe, sprawy sporne

	stan na dzień 31.03.2020	stan na dzień 31.12.2019
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	67 784 916,11	92 482 640,19
Od pozostałych jednostek	67 784 916,11	92 482 640,19
Otrzymane gwarancje*	66 952 315,11	91 650 039,19
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	832 601,00	832 601,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	407 192 339,54	428 603 972,95
Na rzecz jednostek powiązanych	36 591 135,10	45 188 957,33
Udzielone poręczenia	22 334 576,27	22 777 193,12
Udzielone gwarancje*	14 256 558,83	22 411 764,21
Na rzecz pozostałych jednostek	370 601 204,44	383 415 015,62
Sprawy sporne	22 327 649,58	17 842 470,51
Udzielone gwarancje*	346 173 554,86	363 472 545,11
Wystawione weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
Udzielone poręczenia	2 000 000,00	2 000 000,00

*bez gwarancji zwrotu zaliczki

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2019 rok nastąpiły następujące zmiany:

Roszczenia przeciwko Unibep S.A.

W trwających procesach sądowych z firmą Rzońca S.A. dotyczących zapłaty faktur końcowych na kwotę 77 tys. zł i zapłaty kary umownej na kwotę 159 tys. zł. Rozprawa wyznaczona na 11 maja 2020 r. nie odbyła się, Spółka czeka na wyznaczenie nowego terminu rozprawy.

"Kontrast" Krzysztof Koc. W lutym 2020 r. do Sądu wpłynął pozew od inwestora o zapłatę 461 tys. zł. Roszczenie dotyczy zapłaty kary umownej za opóźnienie w wykonaniu inwestycji. Nastąpiła wymiana pism procesowych między stronami sporu. Rozprawa w wyznaczonym przez Sąd terminie 23 marca 2020 r. nie odbyła się. Obecnie Spółka oczekuje na wyznaczenie nowego terminu rozprawy.

Deven Sp. z o.o. Sp.k. 20 stycznia 2020 r. został wydany nakaz zapłaty obciążający solidarnie Unibep S.A. oraz Klimar Plus Sp. z o.o. kwotą 554 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia. Unibep S.A. złożył sprzeciw od nakazu stojąc na stanowisku, że jako Generalny Wykonawca inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi nie ponosi solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania Klimar Plus Sp. z o.o. wobec powoda, ponieważ powód nie został zgłoszony jako podwykonawca Klimar Plus Sp. z o.o. Obecnie Spółka oczekuje na wyznaczenie terminu pierwszej rozprawy.

W dniu 11 marca 2020 r. Unibep S.A. otrzymał pozew o zapłatę 445 tys. zł. na rzecz Rafbud Konstrukcje Sp. z o.o. Sp.k. Powód dochodzi w procesie zapłaty wynagrodzenia. Unibep S.A. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, argumentując, że dochodzona kwota uległa potrąceniu z nałożoną na powoda karą umowną za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy oraz obciążeniem kosztami naprawy szalunków. Obecnie Spółka oczekuje na wyznaczenie terminu pierwszej rozprawy.

Sprawy z powództwa Unibep S.A.

Sprawa pozwu Konsorcjum Unibep S.A. i Most Sp. z o. o. przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich dotyczącego kontraktu Dąbrowa Białostocka – Sokółka o zapłatę łącznej kwoty 36 336 tys. zł. 17 lutego 2020 r. pozwany ustosunkował się na piśmie do rozszerzenia powództwa, które miało miejsce w listopadzie 2019 r. Sąd wyznaczył stronie powodowej termin do 29 maja 2020 r. na ustosunkowanie się do pisma pozwanego. W dalszym toku postępowania sądowego zostaną przesłuchani kolejni świadkowie, a następnie zostaną rozpoznane wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych.

Powództwo Unibep S.A. i Most Sp. z o. o. przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich i PZU S.A. (jako wystawcy gwarancji) o ustalenie, że Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich nie przysługuje wymagalne roszczenie o zapłatę kary umownej, z którym związane było udzielone zabezpieczenie gwarancyjne. 8 listopada 2019 r. Sąd oddalił powództwo, uzasadniając swoją decyzję tym, że równoległe toczy się opisane powyżej postępowanie o zapłatę, które swoim zakresem obejmuje między innymi rozważane w przedmiotowym procesie kwestie. W dniu 30 grudnia 2019 r. złożono apelację od decyzji Sądu, a 12 marca 2020 r. złożono wniosek o przedstawienie do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego budzącego wątpliwość, które dotyczy zasadności oddalenia przedmiotowego powództwa.

W dniu 15 listopada 2018 r. złożono w Sądzie Okręgowym w Białymstoku pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich, o zapłatę kwoty 472 tys. zł, za dodatkowe roboty dotyczące kontraktu Łąpy – Markowszczyzna, z tytułu ratowniczych badań archeologicznych na inwestycji. W opublikowanym w dniu 10 lutego 2020 r. wyroku Sąd uznał roszczenie powoda w całości. Od przedmiotowego orzeczenia pozwany złożył apelację, w związku z czym 15 kwietnia 2020 r. akta sprawy zostały przekazane do Sądu Apelacyjnego. Obecnie Spółka oczekuje na doręczenie apelacji.

Powództwo przeciwko Gminie Łąpy o zapłatę kar umownych oraz kwoty z tytułu roszczeń o roboty dodatkowe na inwestycji w łącznej wysokości 2 134 tys. zł. Zaplanowana na 15 kwietnia 2020 r. rozprawa nie odbyła się, nowego terminu jeszcze nie wyznaczono.

Powództwo przeciwko spółce Atelier Żoliborz Sp. z o. o., o zapłatę kwoty 2 174 tys. zł. Należność obejmuje roszczenie o zwrot kaucji gwarancyjnej zatrzymanej na okoliczność należytego wykonania umowy w okresie gwarancji. Rozprawa zaplanowana na dzień 2 kwietnia 2020 r. nie odbyła się, nowego terminu jeszcze nie wyznaczono.

Inwestor, Aureus Residenzbau GmbH, zatrzymał część zapłaty wynagrodzenia Unibep S.A. za wykonanie kontraktu Krefeld. Inwestor nie uznaje wykonanych robót dodatkowych na inwestycji oraz odmawia zwrotu kaucji gwarancyjnych z powodu usterek. W związku z czym Unibep S.A. wniósł pozew o zapłatę kwoty 728 tys. EUR. Rozprawa zaplanowana na 9 kwietnia 2020 r. odbyła się. Sąd przychylił się do argumentów powoda w przedmiocie rzeczywistej długości zwłoki w wykonywaniu prac. Obecnie trwa uzupełnianie materiału dowodowego. Termin kolejnej rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

„MS-BUD” Maciej Senktas. Unibep S.A. dochodzi od pozwanego zapłaty 281 tys. zł tytułem kary umownej w związku z nieusunięciem zgłoszonych usterek w wyznaczonym terminie w okresie obowiązywania gwarancji jakości. Obecnie Spółka czeka na wyznaczenie terminu pierwszej rozprawy.

W dniu 27 kwietnia 2020 r. Unibep S.A. 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 S.A. wynosi 1 391 tys. zł, tytułem zapłaty za roboty dodatkowe na kontrakcie dotyczącym Budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej numer 645 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Nowogród – Łomża wraz z obejściem miejscowości Stare Kupiski.

Sprawy z powództwa Unibep S.A. oraz Budrex Sp. z o. o.

W dniu 20 sierpnia 2019 r. Spółki Unibep S.A. oraz Budrex Sp. z o. o. złożyły w Sądzie Okręgowym w Białymstoku pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę łącznej kwoty 4 745 tys. zł z tytułu wykonania robót dodatkowych oraz zwiększonych kosztów transportu kruszyw spowodowanych wyznaczonym objazdem na inwestycji dotyczącej drogi wojewódzkiej 682, odcinek Łąpy – Markowszczyzna. Niniejszym powództwem Spółki dochodzą zapłaty kwot 3 658 tys. zł na rzecz

Unibep S.A. oraz 1 087 tys. zł na rzecz Budrex Sp. z o. o. Postanowieniem z dnia 6 marca 2020 r. Sąd dopuścił dowód z opinii Instytutu Analiz Budowlanych sp. z o. o. w Poznaniu określając termin 45 dni na jej sporządzenie. Akta sprawy zostały przesłane Instytutowi w kwietniu.

Sprawy z powództwa Budrex Sp. z o. o.

Dnia 4 marca 2019 r. przed Sądem Okręgowym w Białymstoku Budrex Sp. z o. o. złożył pozew przeciwko inwestorowi PINGGAO Group Co. Ltd. Oddział w Polsce o zapłatę kwoty 768 tys. zł wraz z należnymi odsetkami. W dniu 14 lutego 2020 r. pozwany złożył odpowiedź na pozew. Sąd 3 marca 2020 r. skierował sprawę do mediacji w Centrum mediacji Sądu Arbitrażowego KIG w Warszawie, na co strony sporu wyraziły zgodę. Obecnie Spółka oczekuje na wyznaczenie terminu mediacji.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających oraz działań organów publicznych i administracyjnych (w tym na rynkach zagranicznych) nie nastąpiły istotne zmiany i na bazie posiadanych informacji nie skutkują one na dzień dzisiejszy wprost możliwością skierowania spraw na drogę sądową. Suma kosztów wynikających z pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 31 marca 2020 r. na kwotę 376 tys. zł. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

2.8. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 31.03.2020 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	58 807 888,64	-	-	-96 879 737,61	-	-38 071 848,97
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	192 204 753,68	-	-	-	-	192 204 753,68
Pożyczki udzielone	54 623 126,72	-	-	-	-	54 623 126,72
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-832 815,81	-	-	-832 815,81
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	148 730,06	-85 310,06	-	2 920 831,14	2 984 251,14
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 643 146,07	-	-	-	-	165 643 146,07
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-131 326 384,18	-	-131 326 384,18
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-232 384 322,58	-	-232 384 322,58
	471 278 915,11	148 730,06	-918 125,87	-460 590 444,37	2 920 831,14	12 839 906,07

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

W porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym Grupa nie dokonała zmian metod wyceny instrumentów finansowych. Metody wyceny do wartości godziwej zostały opisane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 rok.

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	57 156 766,17	-	-97 664 205,20	-	-40 507 439,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	193 252 128,48	-	-	-	193 252 128,48
Pożyczki udzielone	51 708 970,65	-	-	-	51 708 970,65
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	31 677,61	-	-	31 677,61
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	9 462,17	-	618 771,14	628 233,31
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	178 374 337,04	-	-	-	178 374 337,04
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-133 701 805,57	-	-133 701 805,57
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-250 340 577,96	-	-250 340 577,96
	480 492 202,34	41 139,78	-481 706 588,73	618 771,14	-554 475,47

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	2 984 251,14	-	2 984 251,14
Razem	-	2 984 251,14	-	2 984 251,14

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	31 677,61	-	31 677,61
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	628 233,31	-	628 233,31
Razem	-	659 910,92	-	659 910,92

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	832 815,81	-	832 815,81
Razem	-	832 815,81	-	832 815,81

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

	Stan na dzień 31.03.2020	Stan na dzień 31.12.2019
- wyceniane przez wynik finansowy		
- IRS	-	31 677,61
RAZEM:	-	31 677,61
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
- Forward	2 984 251,14	628 233,31
RAZEM:	2 984 251,14	628 233,31

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

	Stan na dzień 31.03.2020	Stan na dzień 31.12.2019
- wyceniane przez wynik finansowy		
- IRS	832 815,81	-
RAZEM:	832 815,81	-
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
RAZEM:	-	-

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u i transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

	Stan na dzień 31.03.2020	Stan na dzień 31.12.2019
poniżej 1 roku	2 984 251,14	628 233,31
od 1 do 3 lat	-	31 677,61
RAZEM:	2 984 251,14	659 910,92

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u i transakcji IRS wyceniane w wartości godziwej

	Stan na dzień 31.03.2020	Stan na dzień 31.12.2019
od 1 do 3 lat	832 815,81	-
RAZEM:	832 815,81	-

2.9. Zdarzenia po dniu bilansowym

Ważniejsze zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 3.3. Skróconego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2020 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP S.A.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 15.05.2020 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP S.A.

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbicki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska

