



**KWARTALNE SKRÓCONE**

**SKONSOLIDOWANE**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**ZA OKRES OD 1.01.2021 DO 31.03.2021**



## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
<b>AKTYWA</b>			
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>			
Środki trwałe	1	129 958 245,16	128 406 693,56
Wartości niematerialne		24 279 720,90	24 566 086,15
Nieruchomość inwestycyjna		3 942 662,32	3 903 062,25
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		5 943 131,44	4 713 073,61
Inwestycje w jednostki wycenianych metodą praw własności		18 427 100,42	11 221 015,49
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	25 674 441,59	25 776 324,20
Pożyczki udzielone		53 389 887,46	52 608 562,76
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11	45 794 062,00	43 209 104,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>307 409 251,29</b>	<b>294 403 922,02</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>			
Zapasy	2	365 737 614,58	306 576 324,19
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności krótkoterminowe	3	230 256 741,26	251 455 623,11
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	17 512 831,24	17 955 748,02
Aktywa kontraktowe	9	133 670 481,76	90 947 732,76
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		480 070,58	887 677,41
Pożyczki udzielone		1 842 635,38	1 031 127,40
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	209 156 797,91	264 064 942,76
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>958 657 172,71</b>	<b>932 919 175,65</b>
Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		-	-
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>958 657 172,71</b>	<b>932 919 175,65</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 266 066 424,00</b>	<b>1 227 323 097,67</b>

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		62 153 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		-20 876 649,20	-10 119 154,10
Zyski (straty) zatrzymane		230 202 561,48	220 200 701,00
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>274 986 736,70</b>	<b>275 742 371,32</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		54 775 903,28	54 993 510,55
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>329 762 639,98</b>	<b>330 735 881,87</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	8	798 853,81	814 835,80
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6	109 685 382,30	69 812 678,12
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6	28 801 854,12	25 681 799,54
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	6	3 757 257,37	3 063 900,31
Rezerwy długoterminowe	7	41 437 370,13	40 351 181,21
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	54 701 201,35	54 230 216,60
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	11	5 933 041,00	10 033 634,00
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>245 114 960,08</b>	<b>203 988 245,58</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	8	205 107 901,32	261 272 980,21
Zobowiązania kontraktowe	9	187 983 363,47	152 490 593,73
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	43 472 955,27	49 462 462,15
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6	52 000 716,48	36 269 553,16
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6	27 084 361,16	27 783 931,69
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	6	22 880 433,37	9 948 708,90
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		10 761 921,68	5 879 462,53
Rezerwy krótkoterminowe	7	141 897 171,19	149 491 277,85
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>691 188 823,94</b>	<b>692 598 970,22</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>936 303 784,02</b>	<b>896 587 215,80</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 266 066 424,00</b>	<b>1 227 323 097,67</b>

## SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.03.2021	01.01-31.03.2020 przekształcone*
<b>Działalność operacyjna</b>			
Przychody z umów z klientami	12	307 458 425,74	347 253 964,72
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	12	287 490 479,15	322 643 343,38
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>19 967 946,59</b>	<b>24 610 621,34</b>
Koszty sprzedaży		2 980 913,94	2 421 750,81
Koszty zarządu		12 047 370,42	13 353 132,54
Pozostałe przychody operacyjne		834 403,88	1 543 790,43
Pozostałe koszty operacyjne		690 219,63	1 544 637,59
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>5 083 846,48</b>	<b>8 834 890,83</b>
Przychody finansowe		4 811 556,68	2 049 182,31
Koszty finansowe		4 945 268,78	5 717 137,78
Oczekiwane straty kredytowe		491 652,37	1 969 697,20
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		7 272 180,09	23 584,38
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>11 730 662,10</b>	<b>3 220 822,54</b>
Podatek dochodowy		1 946 408,89	469 793,76
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>9 784 253,21</b>	<b>2 751 028,78</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>9 784 253,21</b>	<b>2 751 028,78</b>
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		10 001 860,48	3 213 099,45
udziałom niesprawnym kontroli		-217 607,27	-462 070,67

<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:</b>	<b>9 784 253,21</b>	<b>2 751 028,78</b>
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10 001 860,48	3 213 099,45
udziały niesprawnym kontroli	-217 607,27	-462 070,67
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,32	0,10
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,32	0,10

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.03.2021	01.01-31.03.2020 przekształcone*
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>9 784 253,21</b>	<b>2 751 028,78</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>-13 280 858,10</b>	<b>2 302 060,00</b>
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-13 280 858,10	2 302 060,00
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:</b>		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-	-
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>-13 280 858,10</b>	<b>2 302 060,00</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-2 523 363,00	437 391,00
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>-10 757 495,10</b>	<b>1 864 669,00</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-973 241,89</b>	<b>4 615 697,78</b>
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	-755 634,62	5 077 768,45
udziałom niesprawnym kontroli	-217 607,27	-462 070,67

\*nota nr. 1.1.5.

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2021 – 31.03.2021 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2020 r.	3 507 063,40	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87
Korekta błęd	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 01 STYCZEŃ 2021 r.	3 507 063,40	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87
Zysk (strata)	-	-	-	10 001 860,48	10 001 860,48	-217 607,27	9 784 253,21
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-10 757 495,10	-	-	-10 757 495,10	-	-10 757 495,10
<b>Całkowite dochody</b>	-	<b>-10 757 495,10</b>	-	<b>10 001 860,48</b>	<b>-755 634,62</b>	<b>-217 607,27</b>	<b>-973 241,89</b>
Zmiany w kapitale własnym	-	-10 757 495,10	-	10 001 860,48	-755 634,62	-217 607,27	-973 241,89
Stan na 31 MARZEC 2021 r.	3 507 063,40	-20 876 649,20	62 153 761,02	230 202 561,48	274 986 736,70	54 775 903,28	329 762 639,98

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 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 31 GRUDZIEŃ 2019 r.	3 507 063,40	490 728,54	62 153 761,02	204 686 597,87	270 838 150,83	5 890 206,14	276 728 356,97
korekta błęd	-	-	-	-775 692,48	-775 692,48	49 177 529,89	48 401 837,41
Stan na 01 STYCZEŃ 2020 r.	3 507 063,40	490 728,54	62 153 761,02	203 910 905,39	270 062 458,35	55 067 736,03	325 130 194,38
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-7 087 561,95	-7 087 561,95	-	-7 087 561,95
Zakup udziałów/akcji własnych	-	-	-	-13 849 500,00	-13 849 500,00	-	-13 849 500,00
Zysk (strata)	-	-	-	37 226 857,56	37 226 857,56	-74 225,48	37 152 632,08
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-10 609 882,64	-	-	-10 609 882,64	-	-10 609 882,64
<b>Całkowite dochody</b>	-	<b>-10 609 882,64</b>	-	<b>37 226 857,56</b>	<b>26 616 974,92</b>	<b>-74 225,48</b>	<b>26 542 749,44</b>
Zmiany w kapitale własnym	-	-10 609 882,64	-	16 289 795,61	5 679 912,97	-74 225,48	5 605 687,49
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2020 r.	3 507 063,40	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87

Za okres 01.01.2020 – 31.03.2020 r. przekształcone\*

	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 31 GRUDZIEŃ 2019 r.	3 507 063,40	490 728,54	62 153 761,02	204 686 597,87	270 838 150,83	5 890 206,14	276 728 356,97
korekta błęd	-	-	-	-775 692,48	-775 692,48	49 177 529,89	48 401 837,41
Stan na 01 STYCZEŃ 2020 r.	3 507 063,40	490 728,54	62 153 761,02	203 910 905,39	270 062 458,35	55 067 736,03	325 130 194,38
Zakup udziałów/akcji własnych	-	-	-	-13 849 500,00	-13 849 500,00	-	-13 849 500,00
Zysk (strata)	-	-	-	3 213 099,45	3 213 099,45	-462 070,67	2 751 028,78
Inne skumulowane całkowite dochody	-	1 864 669,00	-	-	1 864 669,00	-	1 864 669,00
<b>Całkowite dochody</b>	-	<b>1 864 669,00</b>	-	<b>3 213 099,45</b>	<b>5 077 768,45</b>	<b>-462 070,67</b>	<b>4 615 697,78</b>
Zmiany w kapitale własnym	-	1 864 669,00	-	-10 636 400,55	-8 771 731,55	-462 070,67	-9 233 802,22
Stan na 31 MARZEC 2020 r.	3 507 063,40	2 355 397,54	62 153 761,02	193 274 504,84	261 290 726,80	54 605 665,36	315 896 392,16

\*nota nr. 1.1.5.

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020 przekształcone*
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	11 730 662,10	3 220 822,54
II. Korekty razem:	-113 548 407,27	6 954 707,65
1. Amortyzacja:	5 289 726,41	4 167 976,80
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-346 829,13	-137 450,19
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 825 992,20	1 259 778,07
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 141 049,79	138 100,05
5. Zmiana stanu rezerw	-6 507 917,74	15 028 559,14
6. Zmiana stanu zapasów	-59 869 169,38	-34 187 206,57
7. Zmiana stanu należności	-21 654 270,24	-19 861 424,70
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-25 278 970,01	40 770 538,75
9. Inne korekty	134 080,41	-224 163,69
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-101 817 745,17</b>	<b>10 175 530,19</b>
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-847 525,71	-476 482,10
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-102 665 270,88</b>	<b>9 699 048,09</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-1 404 411,73	-3 038 305,16
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	102 344,54	90 109,97
Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	-1 000 000,00	-
Odsetki otrzymane	100 448,21	129 042,69
Dywidendy otrzymane	-	16 338,63
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	-	246,00
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-1 098 650,90	-1 274 246,58
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-245 824,65	10 693,70
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-3 546 094,53</b>	<b>-4 066 120,75</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	71 672 535,20	16 564 395,27
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-16 153 732,96	-17 198 650,04
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-13 849 500,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 817 948,51	-2 291 478,62
Zapłacone odsetki	-1 688 553,00	-1 773 325,61
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>51 012 300,73</b>	<b>-18 548 559,00</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>-55 199 064,68</b>	<b>-12 915 631,66</b>
Różnice kursowe	290 919,83	269 121,07
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-54 908 144,85</b>	<b>-12 646 510,59</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>264 064 942,76</b>	<b>178 478 167,48</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>209 156 797,91</b>	<b>165 831 656,89</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	12 613 926,18	19 969 919,05

\*nota nr. 1.1.5.

## 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 01.01.2021 do 31.03.2021 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 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, które zostało opublikowane w dniu 20 kwietnia 2021 roku.

**Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, oraz zatwierdzone do stosowania w UE.**

- **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 2023 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 2022 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 2022 roku lub później).

**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 2023 roku 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 2023 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 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 2022 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później);
- **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);



- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - Ulgi w opłatach leasingowych związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku 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 Spółkę 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 2020 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 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 2020 r.

## 1.1.3. 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.

## 1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności została zaprezentowana w pkt. 4.2 Skróconego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2021 r.

## 1.1.5. Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych

Grupa, w związku z wprowadzeniem Jednolitego Europejskiego Formatu Raportowania (ESEF), dokonała w 2020 roku prezentacyjnej reklasyfikacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Szczegółową informację o przyjętych zasadach zawiera punkt 1.5 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020. Ponadto w 2020 roku Grupa ujęła błąd, który dotyczył lat ubiegłych, a wynikał z błędnie przyjętej metody konsolidacji, co zostało opisane w punkcie 6.31 przywołanego powyżej sprawozdania za 2020 rok.

Skutki powyższych zmian dotyczące danych za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020 oraz na 31.03.2020 prezentują poniższe zestawienia.

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.03.2020 publikowane	korekta błędu	stan na dzień 31.03.2020 po korekcie błędu	zmiana prezentacji	stan na dzień 31.03.2020 przekształcone
<b>AKTYWA</b>					
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>					
Środki trwałe razem	116 371 083,18	-	116 371 083,18	-	116 371 083,18
Wartości niematerialne	25 001 249,82	19 000,01	25 020 249,83	-	25 020 249,83
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	-	-	-	2 973 717,44	2 973 717,44
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	28 688 624,35	-4 037 827,59	24 650 796,76	-	24 650 796,76
Kaucje z tytułu umów z klientami	36 251 070,82	-	36 251 070,82	-	36 251 070,82
Pożyczki udzielone	4 093 098,76	43 694 364,49	47 787 463,25	-	47 787 463,25
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 973 717,44	-	2 973 717,44	-2 973 717,44	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 589 074,00	441 577,00	40 030 651,00	-	40 030 651,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>	<b>252 967 918,37</b>	<b>40 117 113,91</b>	<b>293 085 032,28</b>	-	<b>293 085 032,28</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>					
Zapasy	293 599 144,66	72 894 863,98	366 494 008,64	-	366 494 008,64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności krótkoterminowe	207 062 859,15	532 743,69	207 595 602,84	4 346 044,59	211 941 647,43
Kaucje z tytułu umów z klientami	22 556 817,82	-	22 556 817,82	-	22 556 817,82
Aktywa kontraktowe	148 323 883,88	-	148 323 883,88	-	148 323 883,88
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 627 819,65	-	1 627 819,65	-	1 627 819,65
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych/Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD *	2 984 251,14	-	2 984 251,14	-	2 984 251,14
Pożyczki udzielone	50 530 027,96	-50 074 625,31	455 402,65	-	455 402,65
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 788 174,20	557 870,39	4 346 044,59	-4 346 044,59	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 643 146,07	188 510,82	165 831 656,89	-	165 831 656,89
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>	<b>896 116 124,53</b>	<b>24 099 363,57</b>	<b>920 215 488,10</b>	-	<b>920 215 488,10</b>
Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	-	-	-	-	-
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>	<b>896 116 124,53</b>	<b>24 099 363,57</b>	<b>920 215 488,10</b>	-	<b>920 215 488,10</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 149 084 042,90</b>	<b>64 216 477,48</b>	<b>1 213 300 520,38</b>	-	<b>1 213 300 520,38</b>

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.03.2020 publikowane	korekta błędu	stan na dzień 31.03.2020 po korekcie błędu	zmiana prezentacji	stan na dzień 31.03.2020 przekształcone
<b>PASYWA</b>					
<b>Kapitał własny</b>					
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	-	3 507 063,40	-	3 507 063,40
Pozostałe kapitały, w tym:	203 453 663,87	1 248 482,80	204 702 146,67	-204 702 146,67	-
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	60 905 278,22	1 248 482,80	62 153 761,02	-62 153 761,02	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	-	-	-	62 153 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	2 355 397,54	2 355 397,54
Zyski (straty) zatrzymane	55 114 881,47	-2 033 364,74	53 081 516,73	140 192 988,11	193 274 504,84
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>262 075 608,74</b>	<b>-784 881,94</b>	<b>261 290 726,80</b>	-	<b>261 290 726,80</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	5 980 717,32	48 624 948,04	54 605 665,36	-	54 605 665,36
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>268 056 326,06</b>	<b>47 840 066,10</b>	<b>315 896 392,16</b>	-	<b>315 896 392,16</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	-	-	-	875 335,33	875 335,33
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe	100 160 147,26	201 006,01	100 361 153,27	-25 451 943,18	74 909 210,09
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	-	-	-	24 619 127,37	24 619 127,37
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	-	-	-	832 815,81	832 815,81
Rezerwy długoterminowe	30 663 950,34	-	30 663 950,34	-	30 663 950,34
Kaucje z tytułu umów z klientami	51 511 122,88	14 773,38	51 525 896,26	-	51 525 896,26
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	875 335,33	-	875 335,33	-875 335,33	-
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6 258 082,00	-	6 258 082,00	-	6 258 082,00
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>189 468 637,81</b>	<b>215 779,39</b>	<b>189 684 417,20</b>	-	<b>189 684 417,20</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	232 384 322,58	2 241 717,73	234 626 040,31	322 898,56	234 948 938,87
Zobowiązania kontraktowe	224 664 785,33	-	224 664 785,33	-	224 664 785,33
Kaucje z tytułu umów z klientami	45 368 614,73	-	45 368 614,73	-	45 368 614,73
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	31 999 052,73	13 562 331,52	45 561 384,25	-25 674 867,63	19 886 516,62
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	-	-	-	25 674 867,63	25 674 867,63
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 146 409,10	-	5 146 409,10	-	5 146 409,10
Rezerwy krótkoterminowe	151 907 996,00	121 582,74	152 029 578,74	-	152 029 578,74
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	87 898,56	235 000,00	322 898,56	-322 898,56	-
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>691 559 079,03</b>	<b>16 160 631,99</b>	<b>707 719 711,02</b>	-	<b>707 719 711,02</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>691 559 079,03</b>	<b>16 160 631,99</b>	<b>707 719 711,02</b>	-	<b>707 719 711,02</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>881 027 716,84</b>	<b>16 376 411,38</b>	<b>897 404 128,22</b>	-	<b>897 404 128,22</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 149 084 042,90</b>	<b>64 216 477,48</b>	<b>1 213 300 520,38</b>	-	<b>1 213 300 520,38</b>

## SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01-31.03.2020 po korekcie błędu	zmiana prezentacji	01.01-31.03.2020 przekształcone
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody z umów z klientami</b>	347 253 964,72	-	347 253 964,72
- z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)	26 731 338,74	-26 731 338,74	-
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	322 643 343,38	-	322 643 343,38
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>24 610 621,34</b>	-	<b>24 610 621,34</b>
Koszty sprzedaży	2 421 750,81	-	2 421 750,81
Koszty zarządu	13 353 132,54	-	13 353 132,54
Pozostałe przychody operacyjne	1 543 790,43	-	1 543 790,43
Pozostałe koszty operacyjne	1 544 637,59	-	1 544 637,59
Oczekiwane straty kredytowe	1 969 697,20	-1 969 697,20	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>6 865 193,63</b>	<b>1 969 697,20</b>	<b>8 834 890,83</b>
Przychody finansowe	2 049 182,31	-	2 049 182,31
- w tym: z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	3 594 180,61	-3 594 180,61	-
Koszty finansowe	5 717 137,78	-	5 717 137,78
Oczekiwane straty kredytowe	-	1 969 697,20	1 969 697,20
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	23 584,38	-	23 584,38
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 220 822,54</b>	-	<b>3 220 822,54</b>
Podatek dochodowy	469 793,76	-	469 793,76
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>2 751 028,78</b>	-	<b>2 751 028,78</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 751 028,78</b>	-	<b>2 751 028,78</b>
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	3 213 099,45	-	3 213 099,45
udziałom niesprawnym kontroli	-462 070,67	-	-462 070,67

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.03.2020 po korekcie błędu	zmiana prezentacji	01.01-31.03.2020 przekształcone
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>2 751 028,78</b>	-	<b>2 751 028,78</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	-	-	<b>2 302 060,00</b>
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-	-	-
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	2 302 060,00	-	2 302 060,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach*	437 391,00	-437 391,00	-
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:</b>	-	-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach*	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	-	-	<b>2 302 060,00</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach*	-	-437 391,00	<b>437 391,00</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach*	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>1 864 669,00</b>	-	<b>2 739 451,00</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>4 615 697,78</b>	-	<b>5 490 479,78</b>
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	5 077 768,45	-	5 077 768,45
udziałom niesprawnym kontroli	-462 070,67	-	-462 070,67

\*zmiana reguły znaku

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	stan na dzień 31.03.2020 po korekcie błędu	zmiana prezentacji	stan na dzień 31.03.2020 przekształcone
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	-	3 507 063,40
Kapitał z aktualizacji wyceny	1 263 039,14	-1 263 039,14	-
Kapitał rezerwowy	14 927 214,68	-14 927 214,68	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		2 355 397,54	2 355 397,54
Kapitał zapasowy	126 358 131,83	-126 358 131,83	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	60 905 278,22	1 248 482,80	62 153 761,02
Zyski zatrzymane	-	193 274 504,84	193 274 504,84
Zysk (strata) z lat ubiegłych	51 116 900,08	-51 116 900,08	-
Zysk (strata) bieżący netto	3 213 099,45	-3 213 099,45	-
<b>Razem</b>	<b>261 290 726,80</b>	<b>-261 290 726,80</b>	<b>-</b>
Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	-	261 290 726,80	261 290 726,80
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	54 605 665,36	-	54 605 665,36
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>315 896 392,16</b>	<b>-</b>	<b>315 896 392,16</b>

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-31.03.2020 po korekcie błędu	zmiana prezentacji	01.01.-31.03.2020 przekształcone
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>			
I. Zysk (strata) brutto	3 220 822,54	-	3 220 822,54
<b>II. Korekty razem:</b>	<b>6 478 225,55</b>	<b>-</b>	<b>6 954 707,65</b>
1. Amortyzacja:	4 167 976,80	-	4 167 976,80
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-137 450,19	-	-137 450,19
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 259 778,07	-	1 259 778,07
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	138 100,04	-	138 100,04
5. Zmiana stanu rezerw	15 028 559,14	-	15 028 559,14
6. Zmiana stanu zapasów	-34 187 206,57	-	-34 187 206,57
7. Zmiana stanu należności	-19 140 481,39	-720 943,31	-19 861 424,70
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	40 557 513,39	213 025,36	40 770 538,75
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-507 917,95	507 917,95	-
10. Inne korekty	-224 163,69	-	-224 163,69
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 175 530,19</b>
11. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-476 482,10	-	-476 482,10
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>9 699 048,09</b>	<b>-</b>	<b>9 699 048,09</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>			
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-3 038 305,16	-	-3 038 305,16
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	90 109,97	-	90 109,97
Odsetki otrzymane	129 042,69	-	129 042,69
Dywidendy otrzymane	16 338,63	-	16 338,63
Pożyczki spłacone	246,00	-246,00	-
Pożyczki udzielone	-1 274 246,58	1 274 246,58	-
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	-	246,00	246,00
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-	-1 274 246,58	-1 274 246,58
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	10 693,70	-	10 693,70
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-4 066 120,75</b>	<b>-</b>	<b>-4 066 120,75</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	16 564 395,27	-	16 564 395,27
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-17 198 650,04	-	-17 198 650,04
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-13 849 500,00	-	-13 849 500,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 291 478,62	-	-2 291 478,62
Zapłacone odsetki	-1 773 325,61	-	-1 773 325,61
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-18 548 559,00</b>	<b>-</b>	<b>-18 548 559,00</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>			<b>-12 915 631,66</b>
Różnice kursowe	-	269 121,07	269 121,07
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-12 915 631,66</b>	<b>269 121,07</b>	<b>-12 646 510,59</b>
w tym: różnice kursowe	455 590,99	-455 590,99	-
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>178 291 697,56</b>	<b>186 469,92</b>	<b>178 478 167,48</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>165 376 065,90</b>	<b>-</b>	<b>165 831 656,89</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	19 969 919,05	-	19 69 919,05

## 1.1.6. 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 SA	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 SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	52 304 397,63	100%	100%
Sejdedalen 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%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	30 000,00	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	12 313 000,00	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%
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%
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%
Szczęśliwica Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	34 303 121,90	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	55 834 686,13	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 Marywilka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	2 855 000,00	97,63%**)	97,63%
Zielony Sotacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	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	1 000,00	48,82%**)	0%**)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.09.2020	14 500 000,00	48,82%**)	0%**)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	2 500,00	48,82%**)	48,82%**)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	5 001 000,00	48,82%**)	48,82%**)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	1 000,00	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%**)
Asset IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	64 000,00	97,63%**)	97,63%**)
UNII Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	53 000,00	97,63%**)	97,63%**)
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Mate Gabaroty Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	100,00	58,58%**)	96,65%**)
UNI 3 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	5 000,00	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	5 000,00	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	5 000,00	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	450 000,00	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	450 000,00	97,63%	97,63%

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

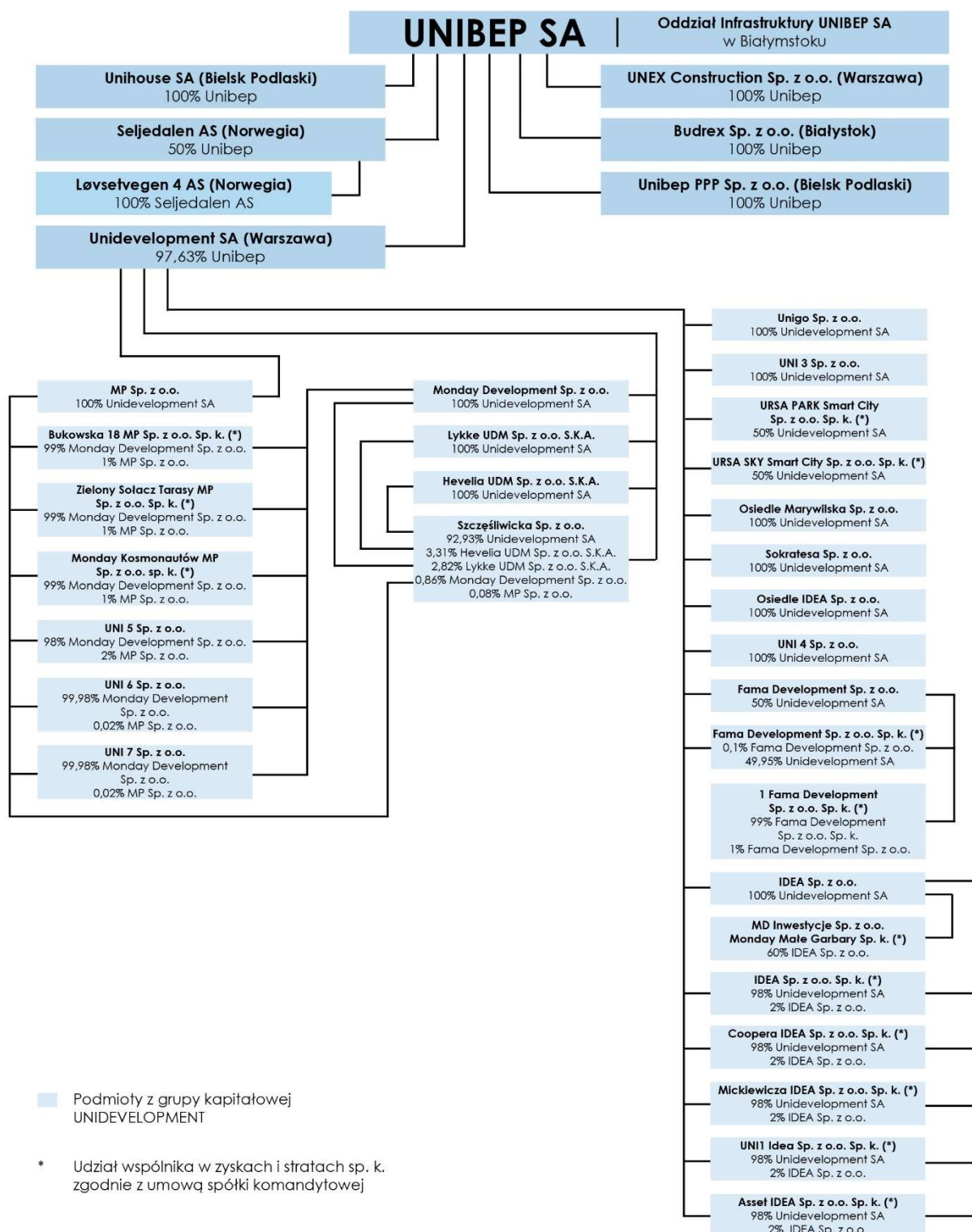
\*\* udział w zyskach/stratach Spółki

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

\*\*\*\* udział w zyskach/stratach Spółki-podział zysku następuję w dwóch etapach, w pierwszym etapie 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

## SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP



## 1.1.7. Informacja o spółkach objętych skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

W stosunku do informacji zamieszczonych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w I kwartale 2021 r. nastąpiły następujące istotne zmiany:

1. Powstanie nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie – w dniu 3 marca 2021 r. została zarejestrowana w KRS nowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Jedynym wspólnikiem spółki jest UNIDEVELOPMENT SA.
2. Powstanie nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie - w dniu 14 marca 2021 r. została zarejestrowana w KRS nowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Jedynym wspólnikiem spółki jest UNIDEVELOPMENT SA.
3. Powstanie nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Poznaniu - w dniu 15 marca 2021 r. została zarejestrowana w KRS nowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu. Wspólnikami spółki są MONDAY DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
4. Powstanie nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Poznaniu - w dniu 18 marca 2021 r. została zarejestrowana w KRS nowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu. Wspólnikami spółki są MONDAY DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz MP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.
5. Powstanie nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Poznaniu - w dniu 23 marca 2021 r. została zarejestrowana w KRS nowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu. Wspólnikami spółki są MONDAY DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
6. Zwiększenie wkładu do spółki „BUKOWSKA 18 MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa - w dniu 30 marca 2021 r. została podpisana umowa o zmianie umowy spółki komandytowej „BUKOWSKA 18 MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w zakresie wniesienia dodatkowego wkładu pieniężnego do spółki w wysokości 2 845 000 zł przez jednego ze wspólników, tj. MONDAY DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.
7. Przekształcenie spółki „BUKOWSKA 18 MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością - w dniu 30 marca 2021 r. Zgromadzenie Wspólników spółki „Bukowska 18 MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w oparciu o plan przekształcenia z dnia 1 lutego 2021 r. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki komandytowej „Bukowska 18 MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oraz przyjęcia umowy Spółki Przekształconej, której wspólnikami zostaną: MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz MONDAY DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.
8. Przekształcenie spółki „COOPERA IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością - w dniu 30 marca 2021 r. Zgromadzenie Wspólników spółki COOPERA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w oparciu o plan przekształcenia z dnia 1 lutego 2021 r. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki komandytowej „COOPERA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oraz przyjęcia umowy Spółki Przekształconej, której wspólnikami zostaną: IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz UNIDEVELOPMENT spółka akcyjna. Zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.
9. Zwiększenie wkładu do spółki „ASSET IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa - w dniu 30 marca 2021 r. została podpisana umowa o zmianie umowy spółki komandytowej „ASSET IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w zakresie wniesienia dodatkowego wkładu pieniężnego do spółki w wysokości 54 000 zł przez jednego ze wspólników, tj. UNIDEVELOPMENT Spółka akcyjna. Zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.
10. Przekształcenie spółki „ASSET IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością - w dniu 30 marca 2021 r. Zgromadzenie Wspólników spółki „ASSET IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w oparciu o plan



- przekształcenia z dnia 1 lutego 2021 r. podjęto uchwałę w sprawie przekształcenia spółki komandytowej „ASSET IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oraz przyjęcia umowy Spółki Przekształconej, której współnikami zostaną: IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz UNIDEVELOPMENT spółka akcyjna. Zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.
11. Zwiększenie wkładu do spółki „UNII IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa - w dniu 30 marca 2021 r. została podpisana umowa o zmianie umowy spółki komandytowej „UNII IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w zakresie wniesienia dodatkowego wkładu pieniężnego do spółki w wysokości 43 000 zł przez jednego ze współników, tj. UNIDEVELOPMENT Spółka akcyjna. Zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.
  12. Przekształcenie spółki „UNII IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością - w dniu 30 marca 2021 r. Zgromadzenie Wspólników spółki „UNII IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w oparciu o plan przekształcenia z dnia 1 lutego 2021 r. podjęto uchwałę w sprawie przekształcenia spółki komandytowej spółki „UNII IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oraz przyjęcia umowy Spółki Przekształconej, której współnikami zostaną: IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz UNIDEVELOPMENT spółka akcyjna. Zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.
  13. Zwiększenie wkładu do spółki „IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa - w dniu 30 marca 2021 r. została podpisana umowa o zmianie umowy spółki komandytowej „IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa polegająca w zakresie wniesienia dodatkowego wkładu pieniężnego do spółki w wysokości 9 963 000 zł przez jednego ze współników, tj. UNIDEVELOPMENT Spółka akcyjna. Zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.
  14. Przekształcenie spółki „IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością - w dniu 30 marca 2021 r. Zgromadzenie Wspólników spółki „IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w oparciu o plan przekształcenia z dnia 1 lutego 2021 r. podjęto uchwałę w sprawie przekształcenia spółki komandytowej spółki „IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oraz przyjęcia umowy Spółki Przekształconej, której współnikami zostaną: IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz UNIDEVELOPMENT spółka akcyjna. Zmiana nie została jeszcze zarejestrowana w KRS.
  15. Sprzedaż ogółu praw i obowiązków komplementariusza oraz komandytariusza w spółce komandytowej - w dniu 31 marca 2021 r. pomiędzy spółkami UNIDEVELOPMENT SA (sprzedający 1), Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Kupujący 1), Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Kupujący 2) oraz Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Sprzedający 2) została zawarta umowa, na mocy której Sprzedający 1 sprzedał na rzecz Kupującego 1 ogół praw i obowiązków Komandytariusza, a Sprzedający 2 sprzedał Kupującemu 2 ogół praw i obowiązków Komplementariusza w Spółce „Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa.
  16. Umorzenie certyfikatów inwestycyjnych UNIDE FIZ AN - w dniu 31 marca 2021 r. nastąpiło finalne umorzenie wszystkich certyfikatów inwestycyjnych UNIDE FIZ AN. Tym samym zostały zakończone wszystkie czynności likwidacyjne i złożono wniosek o wykreślenie funduszu z rejestru RFI.

## 1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

	stan na dzień 31.03.2021		stan na dzień 31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	307 409 251,29	65 963 403,92	294 403 922,02	63 795 597,21
Aktywa obrotowe	958 657 172,71	205 707 180,38	932 919 175,65	202 158 094,75
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 266 066 424,00</b>	<b>271 670 584,30</b>	<b>1 227 323 097,67</b>	<b>265 953 691,96</b>
Kapitał własny	329 762 639,98	70 759 959,65	330 735 881,87	71 668 519,08
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	936 303 784,02	200 910 624,65	896 587 215,80	194 285 172,88
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 266 066 424,00</b>	<b>271 670 584,30</b>	<b>1 227 323 097,67</b>	<b>265 953 691,96</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2021 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6603 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2020 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6148 PLN/EUR.

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

	01.01 - 31.03.2021		01.01 - 31.03.2020 przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	307 458 425,74	67 246 653,78	347 253 964,72	78 987 777,16
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	287 490 479,15	62 879 306,92	322 643 343,38	73 389 746,69
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	19 967 946,59	4 367 346,86	24 610 621,34	5 598 030,47
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 083 846,48	1 111 928,10	8 834 890,83	2 009 619,64
Zysk (strata) brutto	11 730 662,10	2 565 705,50	3 220 822,54	732 621,19
Zysk (strata) netto	9 784 253,21	2 139 991,08	2 751 028,78	625 760,02
Całkowite dochody ogółem	-973 241,89	-212 865,40	4 615 697,78	1 049 905,10

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

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.

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

	01.01 - 31.03.2021		01.01 - 31.03.2020 przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-102 665 270,88	-22 454 729,97	9 699 048,09	2 206 184,31
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-3 546 094,53	-775 594,26	-4 066 120,75	-924 896,11
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	51 012 300,73	11 157 302,06	-18 548 559,00	-4 219 129,50
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-55 199 064,68	-12 073 022,17	-12 915 631,66	-2 937 841,29
E. Różnice kursowe	290 919,83	63 629,37	269 121,07	61 215,36
F. Środki pieniężne na początek okresu	264 064 942,76	57 221 318,97	178 478 167,48	41 911 040,85
G. Środki pieniężne na koniec okresu	209 156 797,91	44 880 543,72	165 831 656,89	36 428 103,79

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

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

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

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

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, 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 4,3963 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.

## 2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1. Noty objaśniające

#### NOTA 1

##### ŚRODKI TRWAŁE

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
Środki trwałe własne	88 619 292,02	90 058 336,34
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	41 338 953,14	38 348 357,22
<b>Środki trwałe razem</b>	<b>129 958 245,16</b>	<b>128 406 693,56</b>

##### Środki trwałe własne

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
Grunty	7 283 810,91	7 288 543,86
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	59 924 048,86	60 749 618,99
Urządzenia techniczne i maszyny	17 277 347,53	17 861 812,36
Środki transportu	572 565,71	615 727,64
Inne środki trwałe	3 024 765,79	3 135 436,55
Środki trwałe w budowie	536 753,22	407 196,94
<b>Środki trwałe własne</b>	<b>88 619 292,02</b>	<b>90 058 336,34</b>

##### Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
Grunty	5 500 194,34	5 579 680,60
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	11 232 472,00	11 062 776,00
Urządzenia techniczne i maszyny	11 461 145,91	7 658 467,49
Środki transportu	9 788 844,35	10 475 533,77
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	3 356 296,54	3 571 899,36
<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</b>	<b>41 338 953,14</b>	<b>38 348 357,22</b>

## Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021 r.

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

Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020 r. przekształcone

	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
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>7 436 842,90</b>	<b>70 963 936,88</b>	<b>37 379 606,09</b>	<b>5 517 778,06</b>	<b>7 222 361,97</b>	<b>2 078 264,46</b>	<b>130 598 790,36</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>4 500,00</b>	<b>1 236 223,67</b>	<b>478 899,25</b>	<b>196 281,58</b>	<b>971 548,21</b>	<b>2 887 452,71</b>
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
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>360 839,56</b>	<b>45 325,02</b>	<b>903 386,65</b>	<b>37 542,41</b>	-	<b>1 347 093,64</b>
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
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>7 436 842,90</b>	<b>70 607 597,32</b>	<b>38 570 504,74</b>	<b>5 093 290,66</b>	<b>7 381 101,14</b>	<b>3 049 812,67</b>	<b>132 139 149,43</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>127 789,59</b>	<b>15 536 232,53</b>	<b>24 770 636,37</b>	<b>4 790 924,57</b>	<b>4 902 169,31</b>	-	<b>50 127 752,37</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>4 732,95</b>	<b>549 851,44</b>	<b>1 519 100,29</b>	<b>363 144,62</b>	<b>170 676,73</b>	-	<b>2 607 506,03</b>
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
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>360 839,56</b>	<b>54 891,00</b>	<b>903 386,65</b>	<b>35 517,55</b>	-	<b>1 354 634,76</b>
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	360 839,56	54 891,00	903 386,65	35 517,55	-	1 354 634,76
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>132 522,54</b>	<b>15 725 244,41</b>	<b>26 234 845,66</b>	<b>4 250 682,54</b>	<b>5 037 328,49</b>	-	<b>51 380 623,64</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>7 309 053,31</b>	<b>55 427 704,35</b>	<b>12 608 969,72</b>	<b>726 853,49</b>	<b>2 320 192,66</b>	<b>2 078 264,46</b>	<b>80 471 037,99</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>7 304 320,36</b>	<b>54 882 352,91</b>	<b>12 335 659,08</b>	<b>842 608,12</b>	<b>2 343 772,65</b>	<b>3 049 812,67</b>	<b>80 758 525,79</b>

## Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021 r.

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

Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020 r. przekształcone

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

## NOTA 2

## ZAPASY

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
Materiały	27 271 090,28	24 769 215,51
Produkty gotowe	17 793 430,28	21 782 461,12
Półprodukty i produkty w toku	245 741 862,66	172 695 827,76
Towary	69 542 261,33	81 002 648,67
Prawo do użytkowania aktywów	16 975 775,21	17 948 746,60
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>377 324 419,76</b>	<b>318 198 899,66</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	11 586 805,18	11 622 575,47
<b>Zapasy</b>	<b>365 737 614,58</b>	<b>306 576 324,19</b>

## NOTA 3

## NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
Należności z tytułu dostaw i usług	166 744 960,27	216 788 677,89
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	26 537 167,66	18 004 311,56
Inne należności niefinansowe	10 389 401,10	3 973 196,16
Inne należności finansowe	-5 364,46	53 325,39
Zaliczki udzielone na dostawy:	19 920 342,78	7 511 834,24
na zakup środków trwałych	500 000,00	-
na zakup towarów, materiałów i usług	19 420 342,78	7 511 834,24
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	<b>223 586 507,35</b>	<b>246 331 345,24</b>
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	47 233 266,18	46 948 603,68
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM</b>	<b>270 819 773,53</b>	<b>293 279 948,92</b>

## Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
Ubezpieczenia	5 207 407,23	4 271 991,58
Pozostałe	735 724,21	441 082,03
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>5 943 131,44</b>	<b>4 713 073,61</b>

## Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
Ubezpieczenia	2 469 033,39	2 854 166,05
Pozostałe	4 201 200,52	2 270 111,82
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6 670 233,91</b>	<b>5 124 277,87</b>

## NOTA 4

## OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.03.2021	01.01-31.03.2020 przeształcone
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>53 545 466,09</b>	<b>46 135 124,23</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	46 948 603,68	36 804 315,95
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 288 220,31	4 302 586,96
Aktywa kontraktowe	35 955,68	269 640,08
Pożyczki udzielone	5 272 686,42	4 758 581,24
<b>a) zwiększenia</b>	<b>498 228,10</b>	<b>2 489 553,37</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	287 462,58	2 408 430,38
Kaucje z tytułu umów o budowę	9 623,30	-
Aktywa kontraktowe	54 188,22	81 122,99
Pożyczki udzielone	146 954,00	-
<b>b) zmniejszenia</b>	<b>6 575,73</b>	<b>519 856,17</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 800,08	78 569,78
Kaucje z tytułu umów o budowę	2 343,25	441 286,39
Aktywa kontraktowe	608,40	-
Pożyczki udzielone	824,00	-
<b>OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE RAZEM</b>	<b>54 037 118,46</b>	<b>48 104 821,43</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47 233 266,18	39 134 176,55
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 295 500,36	3 861 300,57
Aktywa kontraktowe	89 535,50	350 763,07
Pożyczki udzielone	5 418 816,42	4 758 581,24

## ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.03.2021	01.01-31.03.2020 przekształcone
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>12 518 737,53</b>	<b>10 668 076,33</b>
Zapasy	11 622 575,47	9 771 914,27
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
<b>a) zwiększenia</b>	-	-
<b>b) zmniejszenia</b>	<b>35 770,29</b>	<b>159 391,21</b>
Zapasy	35 770,29	159 391,21
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM</b>	<b>12 482 967,24</b>	<b>10 508 685,12</b>
Zapasy	11 586 805,18	9 612 523,06
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06

## NOTA 5

## ŚRODKI PIENIĘŻNE

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.03.2020 przekształcone
Środki pieniężne w banku i kasie	209 156 797,91	165 831 656,89
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	- 528 400,69	- 455 590,99
<b>RAZEM</b>	<b>208 628 397,22</b>	<b>165 376 065,90</b>

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 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe</b>	<b>142 244 493,79</b>	<b>98 558 377,97</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	23 767 987,47	33 182 475,39
Zobowiązania z tytułu pożyczek	3 134 536,04	3 583 572,64
Zobowiązania z tytułu leasingu	28 801 854,12	25 681 799,54
Zobowiązania z tytułu obligacji	82 782 858,79	33 046 630,09
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	3 757 257,37	3 063 900,31
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe</b>	<b>101 965 511,01</b>	<b>74 002 193,75</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	18 328 518,75	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	3 363 152,55	3 406 311,39
Zobowiązania z tytułu pożyczek	1 787 713,85	1 784 555,19
Zobowiązania z tytułu leasingu	27 084 361,16	27 783 931,69
Zobowiązania z tytułu obligacji	28 521 331,33	31 078 686,58
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	22 880 433,37	9 948 708,90
<b>RAZEM</b>	<b>244 210 004,80</b>	<b>172 560 571,72</b>

## NOTA 7

## REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.03.2020 przekształcone
<b>Odprawy emerytalne</b>	<b>3 835 286,13</b>	<b>3 415 026,98</b>
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	3 835 286,13	3 415 026,98
<b>Odprawy rentowe</b>	<b>670 519,50</b>	<b>422 873,04</b>
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	670 519,50	422 873,04
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:</b>	<b>4 505 805,63</b>	<b>3 837 900,02</b>
część długoterminowa	4 253 815,08	3 631 730,74
część krótkoterminowa	251 990,55	206 169,28



	01.01-31.03.2021	01.01-31.03.2020 przekształcone
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>36 217 487,13</b>	<b>29 292 505,00</b>
Naprawy gwarancyjne	36 217 487,13	29 292 505,00
<b>a) Zwiększenia</b>	<b>1 708 603,20</b>	<b>1 948 782,60</b>
Naprawy gwarancyjne	1 708 603,20	1 948 782,60
<b>c) Rozwiązanie</b>	<b>742 535,28</b>	<b>4 209 068,00</b>
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	742 535,28	4 209 068,00
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>37 183 555,05</b>	<b>27 032 219,60</b>
Naprawy gwarancyjne	37 183 555,05	27 032 219,60

	01.01-31.03.2021	01.01-31.03.2020 przekształcone
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>149 170 777,83</b>	<b>134 564 565,26</b>
Świadczenia pracownicze	25 879 909,70	18 729 996,74
Naprawy gwarancyjne	6 267 781,07	5 841 045,14
Koszty podwykonawców	113 101 018,63	105 520 177,93
Sprawy sporne	918 042,00	1 747 701,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	925 628,02	85 597,47
Koszty pozostałe	2 078 398,41	2 640 046,98
<b>a) Zwiększenia</b>	<b>190 528 573,83</b>	<b>180 438 815,37</b>
Świadczenia pracownicze	4 153 430,08	2 524 083,72
Naprawy gwarancyjne	1 029 297,01	4 497 832,58
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	99 946,82	1 541,93
Koszty podwykonawców	184 839 455,78	172 475 295,43
Sprawy sporne	-	49 200,00
Koszty pozostałe	406 444,14	890 861,71
<b>b) Wykorzystanie</b>	<b>198 041 171,02</b>	<b>163 179 971,17</b>
Świadczenia pracownicze	4 383 857,48	2 798 771,98
Naprawy gwarancyjne	1 204 736,65	1 822 454,09
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	550 285,89	79 339,96
Koszty podwykonawców	191 254 945,67	156 895 183,55
Sprawy sporne	-	894 859,00
Koszty pozostałe	647 345,33	689 362,59
<b>c) Inne zmniejszenia</b>	<b>13 000,00</b>	-
Sprawy sporne	13 000,00	-
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>141 645 180,64</b>	<b>151 823 409,46</b>
Świadczenia pracownicze	25 649 482,30	18 455 308,48
Naprawy gwarancyjne	6 092 341,43	8 516 423,63
Koszty podwykonawców	106 685 528,74	121 100 289,81
Sprawy sporne	905 042,00	902 042,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	475 288,95	7 799,44
Koszty pozostałe	1 837 497,22	2 841 546,10

## NOTA 8

## ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
Z tytułu dostaw i usług	149 289 521,47	220 336 170,45
Z tytułu wynagrodzeń	3 761 460,66	3 254 661,48
Rozliczenia międzyokresowe bierne	24 152 229,51	4 109 297,32
Fundusze specjalne	15 450,16	15 450,16
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	18 838 925,66	23 317 579,37
Pozostałe zobowiązania	8 975 955,18	10 160 177,60
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>205 033 542,64</b>	<b>261 193 336,38</b>

## Przychody przyszłych okresów

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
Otrzymane dotacje	748 019,89	758 555,38
Prawo wieczystego użytkowania	50 833,92	56 280,42
<b>Przychody przyszłych okresów - długoterminowe</b>	<b>798 853,81</b>	<b>814 835,80</b>
Otrzymane dotacje	42 141,96	42 141,96
Prawo wieczystego użytkowania	32 216,72	21 786,00
Pozostałe	-	15 715,87
<b>Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe</b>	<b>74 358,68</b>	<b>79 643,83</b>

## NOTA 9

## AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Za okres 01.01.2021 – 31.03.2021 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	90 947 732,76	96 304 026,51	-	-53 581 277,51	-	133 670 481,76
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>90 947 732,76</b>	<b>96 304 026,51</b>	-	<b>-53 581 277,51</b>	-	<b>133 670 481,76</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	132 514 396,39	-	-64 378 869,41	-	97 040 721,52	165 176 248,50
Wycena długoterminowych kontraktów	19 976 197,34	15 563 383,38	-12 732 465,75	-	-	22 807 114,97
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>152 490 593,73</b>	<b>15 563 383,38</b>	<b>-77 111 335,16</b>	-	<b>97 040 721,52</b>	<b>187 983 363,47</b>

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 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	124 445 233,95	177 835 367,70	-	-211 332 868,89	-	90 947 732,76
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>124 445 233,95</b>	<b>177 835 367,70</b>	-	<b>-211 332 868,89</b>	-	<b>90 947 732,76</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	142 508 154,82	-	-84 183 631,77	-	74 189 873,34	132 514 396,39
Wycena długoterminowych kontraktów	25 943 208,54	17 075 107,84	-23 042 119,04	-	-	19 976 197,34
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>168 451 363,36</b>	<b>17 075 107,84</b>	<b>-107 225 750,81</b>	-	<b>74 189 873,34</b>	<b>152 490 593,73</b>

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
<b>Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:</b>	<b>1 934 200 420,14</b>	<b>1 432 264 523,25</b>
do 1 roku	1 179 550 478,54	1 055 917 684,68
powyżej 1 roku	754 649 941,60	376 346 838,57

## NOTA 10

## KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	25 674 441,59	25 776 324,20
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	17 512 831,24	17 955 748,02
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>43 187 272,83</b>	<b>43 732 072,22</b>
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	1 295 500,36	1 288 220,31
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto</b>	<b>44 482 773,19</b>	<b>45 020 292,53</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	54 701 201,35	54 230 216,60
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	43 472 955,27	49 462 462,15
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom</b>	<b>98 174 156,62</b>	<b>103 692 678,75</b>

## STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	40 601,52	35 309,78
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom	9 202 974,32	9 459 798,28

Na 31 marca 2021 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 47,37 % (dla jednego projektu 7,81%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2020 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 46,80% (dla jednego projektu 7,80%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

## NOTA 11

## BIEŻĄCY I ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

## Aktywa z tytułu podatku odroczonego

Za okres 01.01.2021 – 31.03.2021 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	8 072 202,00	1 026 019,00	-	9 098 221,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	5 530 128,00	-81 355,00	-	5 448 773,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 985 103,00	1 284 588,00	-	23 269 691,00
Rezerwa na zobowiązania	42 155,00	13 502,00	-	55 657,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 712 029,00	621 323,00	-	4 333 352,00
Kontrakty - rezerwa na straty	175 870,00	-85 565,00	-	90 305,00
Produkcja niezakończona podatkowo	9 242 267,00	6 468 408,00	-	15 710 675,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	727 973,00	-62 203,00	-	665 770,00
Nieopłacone odsetki	12 742,00	12 920,00	-	25 662,00
Dyskonto należności	6 710,00	1 004,00	-	7 714,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 361 361,00	-328 211,00	-	4 033 150,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 625 780,00	66 390,00	-	8 692 170,00
Wycena instrumentów pochodnych	337 498,00	267 756,00	-	605 254,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	29 111,00	12 754,00	-	41 865,00
Pozostałe tytuły	556 353,00	39 248,00	-	595 601,00
Strata podatkowa	2 989 742,00	-511 322,00	-	2 478 420,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	278 826,00	-	-	278 826,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	2 349 917,00	-	2 523 363,00	4 873 280,00
<b>Ogółem</b>	<b>69 224 611,00</b>	<b>8 745 256,00</b>	<b>2 523 363,00</b>	<b>80 493 230,00</b>

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 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	1 270 259,00	-	8 072 202,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	4 324 990,00	1 205 138,00	-	5 530 128,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	20 874 178,00	1 110 925,00	-	21 985 103,00
Rezerwa na zobowiązania	254 272,00	-212 117,00	-	42 155,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	4 929 020,00	-1 216 991,00	-	3 712 029,00
Kontrakty - rezerwa na straty	15 998,00	159 872,00	-	175 870,00
Produkcja niezakończona podatkowo	12 621 125,00	-3 378 858,00	-	9 242 267,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	554 270,00	173 703,00	-	727 973,00
Nieopłacone odsetki	21 765,00	-9 023,00	-	12 742,00
Dyskonto należności	392 502,00	-385 792,00	-	6 710,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 933 508,00	1 427 853,00	-	4 361 361,00
Odpis na pozostałe aktywa	7 232 925,00	1 392 855,00	-	8 625 780,00
Wycena instrumentów pochodnych	51 992,00	285 506,00	-	337 498,00
Koszty nabycia udziałów	172 884,00	15 960,00	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	145 877,00	-116 766,00	-	29 111,00
Pozostałe tytuły	571 981,00	-15 628,00	-	556 353,00
Strata podatkowa	11 439 114,00	-8 449 372,00	-	2 989 742,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	255 134,00	-	23 692,00	278 826,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	-	-	2 349 917,00	2 349 917,00
<b>Ogółem</b>	<b>73 593 478,00</b>	<b>-6 742 476,00</b>	<b>2 373 609,00</b>	<b>69 224 611,00</b>

## Rezerwy z tytułu podatku odroczonego

Za okres 01.01.2021 – 31.03.2021 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	17 286 383,00	8 127 618,00	-	25 414 001,00
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	51 419,00	-42 888,00	-	8 531,00
Dyskonto zobowiązań	1 740 719,00	-46 115,00	-	1 694 604,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 452 746,00	-7 436,00	-	2 445 310,00
Odsetki nieotrzymane	172 939,00	-7 881,00	-	165 058,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	673 242,00	164 250,00	-	837 492,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	10 197 508,00	-3 693 899,00	-	6 503 609,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	60 143,00	-52 917,00	-	7 226,00
Wycena instrumentów pochodnych	215 020,00	140 984,00	-	356 004,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 196 584,00	1 352,00	-	3 197 936,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	2 438,00	-	-	2 438,00
<b>Ogółem</b>	<b>36 049 141,00</b>	<b>4 583 068,00</b>	<b>-</b>	<b>40 632 209,00</b>

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 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	-6 407 968,00	-	17 286 383,00
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	326 472,00	-275 053,00	-	51 419,00
Dyskonto zobowiązań	2 358 922,00	-618 203,00	-	1 740 719,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 538 167,00	-85 421,00	-	2 452 746,00
Odsetki nieotrzymane	151 552,00	21 387,00	-	172 939,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	333 968,00	339 274,00	-	673 242,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 832 295,00	2 365 213,00	-	10 197 508,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	2 404,00	57 739,00	-	60 143,00
Wycena instrumentów pochodnych	59 808,00	155 212,00	-	215 020,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 232 985,00	-36 401,00	-	3 196 584,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	117 567,00	-	-117 567,00	-
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	-	2 438,00	2 438,00
<b>Ogółem</b>	<b>40 648 491,00</b>	<b>-4 484 221,00</b>	<b>-115 129,00</b>	<b>36 049 141,00</b>

## PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020 przekształcone
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>6 108 596,89</b>	<b>1 734 766,76</b>
Dotyczący roku obrotowego	6 108 596,89	1 734 766,76
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-4 162 188,00</b>	<b>-1 264 973,00</b>
Zwany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	-4 162 188,00	-1 264 973,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat</b>	<b>1 946 408,89</b>	<b>469 793,76</b>
Efektywna stopa podatkowa	16,59%	14,59%

## PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020 przekształcone
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-2 523 363,00</b>	<b>437 391,00</b>
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-2 523 363,00	437 391,00
<b>(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>-2 523 363,00</b>	<b>437 391,00</b>

Grupa na dzień 31.03.2021 rozpoznała aktywo z tytułu strat podatkowych o wartości 2 478 420,00 zł. Spółki Grupy szacują, że w okresie przewidzianym przepisami prawa podatkowego dokonają rozliczenia strat podatkowych, będących podstawą wyliczenia aktywa.

Spółka Dominująca od dnia 1 kwietnia 2019 r. jest w trakcie kontroli podatkowej w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zaszły żadne zmiany w stosunku do informacji zaprezentowanej w sprawozdaniu finansowym za 2020 rok.

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 oraz 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 01.01.2021 – 31.03.2021 r.

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

Za okres 01.01.2020 – 31.03.2020 r. przekształcone

	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	25 359 627,75	47 261 281,54	-22 011 111,55	347 253 964,72
sprzedaż zewnętrzna	234 044 126,00	40 828 510,50	25 120 046,68	47 261 281,54	-	347 253 964,72
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	21 102 880,60	46 957 112,72	-20 265 558,30	322 643 343,38
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>20 119 678,25</b>	<b>1 675 580,37</b>	<b>4 256 747,15</b>	<b>304 168,82</b>	<b>-1 745 553,25</b>	<b>24 610 621,34</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	7,87%	4,10%	16,79%	0,64%	7,93%	7,09%
Koszty sprzedaży			x			2 421 750,81
Koszty zarządu			x			13 353 132,54
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-847,16
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>8 834 890,83</b>
Przychody finansowe, w tym:			x			2 049 182,31
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			5 717 137,78
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
Oczekiwane straty kredytowe			x			1 969 697,20
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						23 584,38
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>3 220 822,54</b>
Podatek dochodowy			x			469 793,76
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>2 751 028,78</b>

## Stan na dzień 31.03.2021 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	203 067 754,86	132 709 776,36	447 163 742,90	204 890 826,94	278 234 322,94	1 266 066 424,00
<b>Razem aktywa</b>	<b>203 067 754,86</b>	<b>132 709 776,36</b>	<b>447 163 742,90</b>	<b>204 890 826,94</b>	<b>278 234 322,94</b>	<b>1 266 066 424,00</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	329 762 639,98	329 762 639,98
Zobowiązania	320 931 786,80	119 943 173,12	203 301 977,06	170 617 866,95	121 508 980,09	936 303 784,02
<b>Razem pasywa</b>	<b>320 931 786,80</b>	<b>119 943 173,12</b>	<b>203 301 977,06</b>	<b>170 617 866,95</b>	<b>451 271 620,07</b>	<b>1 266 066 424,00</b>
Amortyzacja	983 634,74	2 507 556,17	559 300,01	1 239 235,49	-	5 289 726,41

## Stan na dzień 31.12.2020 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	224 162 028,90	151 913 770,59	376 224 439,47	153 280 775,83	321 742 082,88	1 227 323 097,67
<b>Razem aktywa</b>	<b>224 162 028,90</b>	<b>151 913 770,59</b>	<b>376 224 439,47</b>	<b>153 280 775,83</b>	<b>321 742 082,88</b>	<b>1 227 323 097,67</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	330 735 881,87	330 735 881,87
Zobowiązania	374 483 255,10	162 053 323,41	150 718 995,10	131 083 009,61	78 248 632,58	896 587 215,80
<b>Razem pasywa</b>	<b>374 483 255,10</b>	<b>162 053 323,41</b>	<b>150 718 995,10</b>	<b>131 083 009,61</b>	<b>408 984 514,45</b>	<b>1 227 323 097,67</b>
Amortyzacja	3 886 789,03	8 453 707,22	2 000 185,84	4 151 672,72	-	18 492 354,81

## INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwałe *	
	okres zakończony 31-03-2021	okres zakończony 31-03-2020 dane przekształcone	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
<b>KRAJ</b>	188 232 704,36	243 492 533,52	89 291 231,03	86 623 737,18
<b>EKSPORT, w tym:</b>	119 225 721,38	103 761 431,20	64 946 735,03	66 349 042,53
Skandynawia, w tym:	70 620 233,59	44 245 185,70	63 900 827,44	65 675 703,54
- Norwegia	60 360 728,83	41 447 316,37	54 127 425,24	61 809 587,18
Rynek wschodni (Białoruś, Ukraina)	48 043 787,98	59 516 245,50	506 503,26	499 710,88
Niemcy	561 699,81	-	539 404,33	173 628,11
<b>Razem</b>	<b>307 458 425,74</b>	<b>347 253 964,72</b>	<b>154 237 966,06</b>	<b>152 972 779,71</b>

\* aktywa trwałe-tj. środki trwałe, wartości niematerialne

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

Grupa w I kwartale 2020 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 01.01.2021 – 31.03.2021 oraz za okres 01.01.2020-31.03.2020:

	Stan na dzień 31.03.2021	Stan na dzień 31.03.2020 przekształcone
Liczba akcji zwykłych	31 570 634,00	31 570 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	31 570 634,00	31 808 338,92
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	31 570 634,00	31 570 634,00
Zysk (strata) netto	9 784 253,21	2 751 028,78
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	10 001 860,48	3 213 099,45
Zysk (strata) na 1 akcję	0,31	0,09

## 2.3. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie od 01.01.2021 do 31.03.2021 r. zostały zarejestrowane następujące Spółki: UNI 3 Sp. z o. o., UNI 4 Sp. z o.o., UNI 5 Sp. z o.o., UNI 6 Sp. z o.o., UNI 7 Sp. z o.o., których jedynymi wspólnikami są Spółki z Grupy.

## 2.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01-31.03.2021	01.01-31.03.2020 przekształcone
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>11 221 015,49</b>	<b>24 627 212,38</b>
<b>a) Zwiększenia</b>	<b>10 241 487,75</b>	<b>400 961,62</b>
Udział w zyskach	10 241 487,75	400 961,62
<b>b) Zmniejszenia</b>	<b>3 035 402,82</b>	<b>377 377,24</b>
Udział w stratach	269 307,66	377 377,24
Zwrócone wkłady	2 766 095,16	-
<b>Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>	<b>18 427 100,42</b>	<b>24 650 796,76</b>



Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 marca 2021 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz w liczbie głosów (%)	
			31-03-2021	31-03-2020
			przekształcone	
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%*)
URSA PARK Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%*)	48,82%*)
URSA SKY Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%*)	-

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

Na 31.03.2021 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 9 487 200,00 zł. a na dzień 31.03.2020 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:

	01.01-31.03.2021	01.01-31.03.2020
		przekształcone
Udział w zyskach	10 241 487,75	222 300,91
Udział w stratach	2 969 307,66	198 716,53
<b>Ogółem</b>	<b>7 272 180,09</b>	<b>23 584,38</b>

## 2.5. Transakcje z podmiotami powiązanimi

Stan na dzień 31.03.2021 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 541 689,02	33 440,32	-	235 909,23
Podmioty stowarzyszone pośrednio	19 523 780,46	8 099 964,07	2 497 780,45	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanimi</b>	<b>21 065 469,48</b>	<b>8 133 404,39</b>	<b>2 497 780,45</b>	<b>235 909,23</b>

Stan na dzień 31.12.2020 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 456 609,77	32 785,80	-	-	221 610,57
Podmioty stowarzyszone pośrednio	22 669 646,72	9 108 056,36	17 736,40	1 531 842,72	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanimi</b>	<b>24 126 256,49</b>	<b>9 140 842,16</b>	<b>17 736,40</b>	<b>1 531 842,72</b>	<b>221 610,57</b>

Za okres 01.01.2021 – 31.03.2021 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	1 448,66
Podmioty stowarzyszone pośrednio	18 848 501,49	40 961,00	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanimi</b>	<b>18 848 501,49</b>	<b>40 961,00</b>	<b>1 448,66</b>

Za okres 01.01.2020 – 31.03.2020 r. - przekształcone

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów
Podmioty stowarzyszone pośrednio	17 075 245,02	-12 262,45
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanimi</b>	<b>17 075 245,02</b>	<b>-12 262,45</b>

## 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
- Adam Poliński - Członek Zarządu

### WYNAGRODZENIE ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2021 do 31.03.2021 r.

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

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
Krzysztof Mikołajczyk	153 000,00
<b>Razem:</b>	<b>507 000,00</b>

### WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2021 do 31.03.2021 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	114 000,00	-	114 000,00
Beata Maria Skowrońska	36 000,00	-	36 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	15 000,00	15 000,00	30 000,00
Jarosław Bełdowski	15 000,00	-	15 000,00
Michał Kołosowski	21 000,00	-	21 000,00
Paweł Markowski	15 000,00	-	15 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	15 000,00	-	15 000,00
<b>Razem:</b>	<b>231 000,00</b>	<b>15 000,00</b>	<b>246 000,00</b>

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 SA	Razem
Jan Mikołuszko	114 000,00	-	114 000,00
Beata Maria Skowrońska	36 000,00	-	36 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	15 000,00	15 000,00	30 000,00
Jarosław Bełdowski	15 000,00	-	15 000,00
Michał Kołosowski	22 576,40	-	22 576,40
Paweł Markowski	15 000,00	-	15 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	15 000,00	-	15 000,00
<b>Razem:</b>	<b>232 576,40</b>	<b>15 000,00</b>	<b>247 576,40</b>

Zarówno w okresie od 01 stycznia do 31 marca 2021 r., jak i w porównywalnym okresie nie dokonano zakupów od osób blisko związanych z Zarządem i Radą Nadzorczą. W okresie od 01 stycznia do 31 marca 2021 r. wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 261,1 tys. zł., a w okresie porównywalnym wynagrodzenie wynosiło 178,5 tys. zł.

## 2.7. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

### 2.7.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 31.03.2021	stan na dzień 31.12.2020
<b>AKTYWA WARUNKOWE</b>	<b>3 635 739,54</b>	<b>3 955 739,54</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>3 635 739,54</b>	<b>3 955 739,54</b>
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
Otrzymane poręczenia	3 535 739,54	3 855 739,54
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>144 363 689,70</b>	<b>147 571 461,98</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>10 850 011,97</b>	<b>17 033 748,41</b>
Udzielone poręczenia	10 850 011,97	17 033 748,41
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>133 513 677,73</b>	<b>130 537 713,57</b>
Sprawy sporne	131 513 677,73	128 537 713,57
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 2020 rok nastąpiły następujące zmiany:

#### Sprawy z powództwa Unibep SA

Powództwo przeciw **Gminie Łapy**. UNIBEP SA w dniu 12.07.2018 r. złożyło w Sądzie Okręgowym w Białymstoku VII Wydziale Gospodarczym pozew o zapłatę kwoty 2 134 tys. zł (w tym 957 tys. zł z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy i 1 177 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji). Pozwany złożył odpowiedź na pozew, którą doręczono 08.08.2018 r. Sprawę skierowano do mediacji (bez skutku w postaci ugody). W dniu 10.04.2019 r. odbyła się rozprawa, na której Gmina Łapy poinformowała o złożeniu dzień wcześniej pozwu wzajemnego (kara umowna za odstąpienie 957 tys. zł, kara umowna za nieterminowe płatności podwykonawcom 957 tys. zł i roszczenie odszkodowawcze 1 454 tys. zł). Pozew wzajemny został nam doręczony 28.08.2019 r. - została złożona odpowiedź na pozew. Sąd ponownie skierował sprawę do mediacji - strony podjęły ponownie bezskuteczne rozmowy ugodowe. Odbyły się trzy rozprawy. Wydano postanowienie w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego. Dnia 22.04.2021 r. wpłynęła do Sądu opinia biegłego sądowego, która jest korzystna dla UNIBEP SA. W dniu 07.05.2021 wpłynęły zarzuty Gminy Łapy do opinii biegłego.

W dniu 16 czerwca 2020 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko **Sjusjøen Prima Utvikling AS** o zapłatę łącznej kwoty 8 599 tys. NOK wraz z odsetkami za wykonane roboty dodatkowe oraz obciążenia z tytułu kosztów operacyjnych na inwestycji Sjusjøen the View. Inwestor dokonał częściowej zapłaty, obecna wartość roszczenia wynosi 3 268 tys. NOK netto. Czekamy na wyznaczenie terminu rozprawy.

W dniu 27 kwietnia 2020 r. **Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o.** złożyło wspólny pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę łącznej kwoty 4 453 tys. zł., z czego żądanie Unibep SA wynosi 1 391 tys. zł, tytułem zapłaty za roboty dodatkowe na kontrakcie dotyczącym Budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej numer 645 na odcinku Nowogród – Łomża wraz z obejściem miejscowości Stare Kupiski. 14 lipca 2020 r. Konsorcjum otrzymało odpis odpowiedzi na pozew wraz ze zobowiązaniem Sądu do wypowiedzenia się w zakresie możliwości przeprowadzenia mediacji w sprawie. Został wyznaczony mediator. Pierwsze spotkanie mediacyjne nie doprowadziło do zawarcia ugody. PZDW przedstawiło swoje stanowisko co do możliwości uznania około 30% wartości kwoty żądanej przez Unibep SA. Termin kolejnego spotkania mediacyjnego planowany jest do końca maja 2021 r.

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

W dniu 20.08.2019 r. złożono w SO w B-stoku pozew o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł za dodatkowe koszty na inwestycji **Łapy Markowszczyzna**, w tym: na rzecz Budrex Sp. z o.o. - kwota 1 086 tys. zł i na rzecz Unibep SA - kwota 3 658 tys. zł. W/w kwoty dotyczą nieprzewidzianych kosztów, tj.: z tytułu wykonania robót dodatkowych związanych m.in. ze zmianą technologii prowadzonych prac - 1 051 tys. zł poniesionych przez Budrex Sp. z o.o.; za zwiększone koszty transportu kruszyw na terenie Inwestycji spowodowane objazdem - 3.658 tys. zł poniesionych przez Unibep SA oraz 36 tys. zł poniesionych przez Budrex Sp. z o.o. Postanowieniem z 06.03.2020 r. dopuszczono dowód z opinii instytutu. Instytut przedstawił w sprawie opinię, w której uznał za zasadne koszty poniesione przez Budrex Sp. z o.o. na kwotę 207 tys. zł

a w przypadku Unibep SA na kwotę 1 995 zł. Pomimo stwierdzenia zasadności roszczeń, Instytut zwrócił uwagę, iż w jego ocenie wysokość poniesionych kosztów nie została udowodniona w sprawie. Z uwagi na to, że opinia jest wysoce niejednoznaczna i nie przesądza o zasadności lub braku zasadności roszczeń, przygotowane zostały zastrzeżenia do tejże opinii. 29 września 2020 r. doręczono opinię uzupełniającą na zastrzeżenia złożone przez Pozwanego. Złożono zarzuty do opinii i zażalenie na koszty przyznane Instytutowi za jej sporządzenie (zażalenie nie zostało przez Sąd uwzględnione). Opinia uzupełniająca przesłana stronom podtrzymuje dotychczasowe stanowisko Instytutu. Unibep SA i Budrex Sp. z o.o. będą wnosić o uzupełniającą opinię ustną oraz o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Na miesiąc czerwiec 2021 r. planowana jest kolejna rozprawa.

### 2.7.1. Gwarancje

	Stan na dzień 31.03.2021	Stan na dzień 31.12.2020
<b>OTRZYMANE GWARANCJE</b>	<b>40 790 067,76</b>	<b>52 526 641,58</b>
Od pozostałych jednostek	40 790 067,76	52 526 641,58
<b>UDZIELONE GWARANCJE</b>	<b>472 487 897,84</b>	<b>441 317 882,93</b>
Na rzecz jednostek powiązanych	15 423 044,66	10 560 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	457 064 853,18	430 757 882,93

## 2.9. Instrumenty finansowe

### Wartość bilansowa

Stan na dzień 31.03.2021 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	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	43 187 272,83	-	-98 174 156,62	-	-54 986 883,79
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	203 666 164,57	-	-	-	203 666 164,57
Pożyczki udzielone	55 232 522,84	-	-	-	55 232 522,84
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-655 519,01	-	-	-655 519,01
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-333 327,13	-	-25 648 844,60	-25 982 171,73
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	209 156 797,91	-	-	-	209 156 797,91
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-217 572 314,06	-	-217 572 314,06
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-205 033 542,64	-	-205 033 542,64
	<b>511 242 758,15</b>	<b>-988 846,14</b>	<b>-520 780 013,32</b>	<b>-25 648 844,60</b>	<b>-36 174 945 91</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2020 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	43 732 072,22	-	-	-103 692 678,75	-	-59 960 606,53
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	238 819 511,00	-	-	-	-	238 819 511,00
Pożyczki udzielone	53 639 690,16	-	-	-	-	53 639 690,16
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-929 081,19	-	-	-929 081,19
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	322 993,38	-38 534,90	-	-12 367 986,50	-12 083 528,02
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	264 064 942,76	-	-	-	-	264 064 942,76
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-159 547 962,51	-	-159 547 962,51
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-261 193 336,38	-	-261 193 336,38
	<b>600 256 216,14</b>	<b>322 993,38</b>	<b>-967 616,09</b>	<b>-524 433 977,64</b>	<b>-12 367 986,50</b>	<b>62 809 629,29</b>

\*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 od 01.01.2021 do 31.03.2021 r.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

### Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	655 519,01	-	655 519,01
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	25 982 171,73	-	25 982 171,73
<b>Razem</b>	-	<b>26 637 690,74</b>	-	<b>26 637 690,74</b>

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	929 081,19	-	929 081,19
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	12 083 528,02	-	12 083 528,02
<b>Razem</b>	-	<b>13 012 609,21</b>	-	<b>13 012 609,21</b>

## Pochodne instrumenty finansowe

### Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych nie wystąpiły.

### Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

#### Walutowe kontrakty terminowe

	Stan na dzień 31.03.2021	Stan na dzień 31.12.2020
wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	655 519,01	929 081,19
<b>RAZEM:</b>	<b>655 519,01</b>	<b>929 081,19</b>
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	25 982 171,73	12 083 528,02
<b>RAZEM:</b>	<b>25 982 171,73</b>	<b>12 083 528,02</b>

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

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

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

#### Struktura wiekowa

	Stan na dzień 31.03.2021	Stan na dzień 31.12.2020
poniżej 1 roku	22 880 433,37	9 948 708,90
od 1 do 3 lat	3 757 257,37	3 063 900,31
<b>RAZEM:</b>	<b>26 637 690,74</b>	<b>13 012 609,21</b>

---

### **3. Zdarzenia po dniu bilansowym**

Ważniejsze zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 3.3. Skróconego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2021 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP SA.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 31.05.2021 r.

---

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

Prezes Zarządu

---

**Leszek Marek Gołqbiecki**

Wiceprezes Zarządu

---

**Sławomir Kiszycki**

Wiceprezes Zarządu

---

**Krzysztof Mikołajczyk**

Członek Zarządu

---

**Adam Poliński**

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

Główna Księgowa

---

**Krzyszyna Kobylińska**





**Kontakt:**

UNIBEP SA, 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19  
tel.: (48 85) 731 80 00 - 03, fax: (48 85) 730 68 68

[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)