



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 1.01.2021 DO 30.06.2021**

GRUPA UNIBEP

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	4.1	139 375 057,68	128 406 693,56
Wartości niematerialne	4.2	24 147 625,94	24 566 086,15
Nieruchomość inwestycyjna		14 892 662,32	3 903 062,25
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	4.4	6 495 049,69	4 713 073,61
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	4.22	10 863 813,68	11 221 015,49
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.15	23 907 004,22	25 776 324,20
Pożyczki udzielone	4.7	57 321 504,58	52 608 562,76
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	4.26	525 793,21	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.13	48 670 692,00	43 209 104,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		326 199 203,32	294 403 922,02
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	4.3	397 054 795,80	306 576 324,19
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	4.4	278 396 598,84	251 455 623,11
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.15	18 279 406,39	17 955 748,02
Aktywa kontraktowe	4.14	173 017 721,25	90 947 732,76
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 078 038,23	887 677,41
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	4.26	1 374 293,54	-
Pożyczki udzielone	4.7	2 457 169,39	1 031 127,40
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.6	192 758 444,21	264 064 942,76
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 065 416 467,65	932 919 175,65
Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 065 416 467,65	932 919 175,65
AKTYWA RAZEM		1 391 615 670,97	1 227 323 097,67

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	4.8	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	4.8	62 153 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	4.8	-3 841 847,34	-10 119 154,10
Zyski (straty) zatrzymane	4.8	227 704 973,80	220 200 701,00
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		289 523 950,88	275 742 371,32
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		54 122 410,55	54 993 510,55
Kapitał własny ogółem		343 646 361,43	330 735 881,87
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	4.12	782 871,82	814 835,80
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	4.9	74 242 040,07	69 812 678,12
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	4.10	36 758 625,65	25 681 799,54
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	4.26	382 097,92	3 063 900,31
Rezerwy długoterminowe	4.11	42 630 049,91	40 351 181,21
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.15	54 752 313,54	54 230 216,60
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4.13	1 442 343,00	10 033 634,00
Zobowiązania długoterminowe razem		210 990 341,91	203 988 245,58
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4.12	260 433 434,30	261 272 980,21
Zobowiązania kontraktowe	4.14	295 254 380,37	152 490 593,73
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.15	42 970 200,69	49 462 462,15
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	4.9	48 749 378,92	36 269 553,16
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	4.10	27 142 121,74	27 783 931,69
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	4.26	7 992 222,10	9 948 708,90
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8 290 919,24	5 879 462,53
Rezerwy krótkoterminowe	4.11	146 146 310,27	149 491 277,85
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		836 978 967,63	692 598 970,22
Zobowiązania krótkoterminowe razem		836 978 967,63	692 598 970,22
Zobowiązania ogółem		1 047 969 309,54	896 587 215,80
PASYWA RAZEM		1 391 615 670,97	1 227 323 097,67

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone*
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	4.17	693 567 336,31	733 184 987,35
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		649 294 482,66	676 773 998,51
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		44 272 853,65	56 410 988,84
Koszty sprzedaży		6 198 834,04	5 021 442,25
Koszty zarządu		24 812 610,33	25 656 732,96
Pozostałe przychody operacyjne		7 973 317,73	1 588 127,85
Pozostałe koszty operacyjne		2 955 368,93	4 214 624,93
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		18 279 358,08	23 106 316,55
Przychody finansowe	4.16	2 833 287,17	3 173 966,08
Koszty finansowe	4.16	7 663 475,03	8 644 971,19
Oczekiwane straty kredytowe	4.16	-45 894,53	3 654 411,41
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	4.22	6 996 443,54	-247 177,87
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		20 491 508,29	13 733 722,16
Podatek dochodowy	4.13	4 387 145,29	4 241 521,36
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		16 104 363,00	9 492 200,80
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		16 104 363,00	9 492 200,80
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		16 539 931,90	9 410 904,67
udziałom niesprawnym kontroli		-435 568,90	81 296,13

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	0,52	0,30
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,52	0,30
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:		
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	0,52	0,30
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,52	0,30

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone*
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16 104 363,00	9 492 200,80
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	6 826 706,20	1 149 428,86
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-	-
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	6 826 706,20	1 149 428,86
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-	-
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	6 826 706,20	1 149 428,86
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	1 297 074,00	218 391,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	5 529 632,20	931 037,86
Całkowite dochody ogółem	21 633 995,20	10 423 238,66
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	22 069 564,10	10 341 942,53
udziałom niesprawnym kontroli	-435 568,90	81 296,13

*nota nr 2.2

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 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
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-9 471 190,20	-9 471 190,20	-	-9 471 190,20
Utrata kontroli	-	-	-	435 531,10	435 531,10	-435 531,10	-
Program motywacyjny	-	747 674,56	-	-	747 674,56	-	747 674,56
Zysk (strata)	-	-	-	16 539 931,90	16 539 931,90	-435 568,90	16 104 363,00
Inne skumulowane całkowite dochody	-	5 529 632,20	-	-	5 529 632,20	-	5 529 632,20
Całkowite dochody	-	5 529 632,20	-	16 539 931,90	22 069 564,10	-435 568,90	21 633 995,20
Zmiany w kapitale własnym	-	6 277 306,76	-	7 504 272,80	13 781 579,56	-871 100,00	12 910 479,56
Stan na 30 CZERWIEC 2021 r.	3 507 063,40	-3 841 847,34	62 153 761,02	227 704 973,80	289 523 950,88	54 122 410,55	343 646 361,43

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r. przekształcone*

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 31 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	-	-	-	-6 945 539,48	-6 945 539,48	-	-6 945 539,48
Zakup udziałów/akcji własnych	-	-	-	-13 849 500,00	-13 849 500,00	-	-13 849 500,00
Zysk (strata)	-	-	-	9 410 904,67	9 410 904,67	81 296,13	9 492 200,80
Inne skumulowane całkowite dochody	-	931 037,86	-	-	931 037,86	-	931 037,86
Całkowite dochody	-	931 037,86	-	9 410 904,67	10 341 942,53	81 296,13	10 423 238,66
Zmiany w kapitale własnym	-	931 037,86	-	-11 384 134,81	-10 453 096,95	81 296,13	-10 371 800,82
Stan na 30 CZERWIEC 2020 r.	3 507 063,40	1 421 766,40	62 153 761,02	192 526 770,58	259 609 361,40	55 149 032,16	314 758 393,56

*nota nr 2.2

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	20 491 508,29	13 733 722,16
II. Korekty razem:	- 69 041 840,10	56 776 621,45
1. Amortyzacja:	10 632 628,76	8 576 225,20
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	118 472,60	108 733,65
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 380 454,40	2 623 225,63
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-13 700 548,83	560 741,19
5. Zmiana stanu rezerw	-1 066 098,88	15 716 976,92
6. Zmiana stanu zapasów	-98 392 559,08	-28 946 315,43
7. Zmiana stanu należności	-104 795 533,67	-19 073 302,39
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	135 411 081,62	76 699 790,99
9. Inne korekty	-629 737,02	510 545,69
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-48 550 331,81	70 510 343,61
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-18 487 951,34	-4 956 180,43
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-67 038 283,15	65 554 163,18
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-4 644 656,54	-7 497 574,83
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	2 949 754,30	295 615,23
Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	-6 025 000,00	-
Odsetki otrzymane	299 139,09	172 084,05
Dywidendy otrzymane	-	16 338,63
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	53 810 586,42	20 839,98
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-58 521 882,84	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-221 600,00	-2 919 857,78
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	1 090 513,54	-65 703,56
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 263 146,03	-9 978 258,28
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	61 144 603,37	37 879 203,80
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-44 608 532,96	-49 896 960,97
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-13 849 500,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-6 399 312,70	-4 529 063,48
Zapłacone odsetki	-2 982 955,88	-3 206 866,23
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	7 153 801,83	-33 603 186,88
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-71 147 627,35	21 972 718,02
Różnice kursowe	-158 871,20	-328 202,34
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-71 306 498,55	21 644 515,68
Środki pieniężne na początek okresu	264 064 942,76	178 478 167,48
Środki pieniężne na koniec okresu	192 758 444,21	200 122 683,16
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	55 388 718,95	19 295 089,09

*nota nr 2.2

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w 2004 roku.

Na dzień 30.06.2021 r. w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment SA, Budrex Sp. z o.o., UNEX Construction Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unihouse SA, Seljedalen AS, Lovsetvegen 4 AS, MP Sp. z o.o., IDEA Sp. z o.o., IDEA Sp. z o.o. Sp. k., Unigo Sp. z o.o., Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A., Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Monday Development Sp. z o.o., Sokratesa Sp. z o.o., Osiedle IDEA Sp. z o.o., Osiedle Marywilska Sp. z o.o., Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k., Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k., Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k., URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k., Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp.k., Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp.k., Mickiewicza Idea Sp. z o.o. Sp.k., Asset Idea Sp. z o.o. Sp.k., UNI1 Idea Sp. z o.o. Sp.k., UNI 5 Sp. z o.o., UNI 6 Sp. z o.o., UNI 7 Sp. z o.o., UNI 8 Sp. z o.o. w organizacji, USA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k., UNI 2 Sp. z o.o. w organizacji, UNI 3 Sp. z o.o., UNI 4 Sp. z o.o., UNI 9 Sp. z o.o. w organizacji, UNI 10 Sp. z o.o., UNI 11 Sp. z o.o., UNI 12 Sp. z o.o., UNI 13 Sp. z o.o. w organizacji, 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k., MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp.k.

Schemat Grupy UNIBEP zamieszczono poniżej.

Zmiany w strukturze Grupy UNIBEP w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione zostały w pkt. 5.1. Sprawozdania Zarządu UNIBEP SA z działalności GRUPY oraz w pkt. 2.5. niniejszego sprawozdania.

Spółka Unibep SA zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 543-02-00-365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą.

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, budownictwo drogowe, działalność deweloperska oraz działalność produkcyjna i inna.

OKRES PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 01 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku (w zakresie rachunku zysku i strat, dochodów całkowitych oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych dane zostały przekształcone w związku z prezentacyjną reklasyfikacją), a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2020 roku.

Zarówno Unibep SA, jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy wskazane powyżej.

Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:

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

Biegli Rewidenci

Deloitte Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Al. Jana Pawła II 22
00-133, Warszawa

ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ.

Skład akcjonariatu przedstawia poniższa tabela*:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko**	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	550 000,00	15,68
Wojciech Jacek Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Anna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
AVIVA OFE AVIVA SANTANDER	3 418 920	341 892,00	9,75
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free Float	6 752 958	675 295,80	19,26
Akcje własne (1), (2), (3)	3 500 000	350 000,00	9,98
RAZEM	35 070 634	3 507 063,40	100

*stan wg wiedzy Unibep SA na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

**Pani Zofia Mikołuszko pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z Panem Janem Mikołuszko

(1) 1.000.000 akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.

(2) 1.000.000 akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.

(3) 1.500.000 akcji własnych nabytych w dniu 27 lutego 2020 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020

SPÓŁKI POWIĄZANE:

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	60 555 486,00****	97,63%	97,63%
UNEK 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	06.11.2019	5 000,00	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	59 304 327,63	100%	100%
Sejdedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 984,00	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%
Szczepińska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	54 303 121,90	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	55 834 486,13	97,63%	97,63%
Sokratessa 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 Słończ 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 Komonaulów 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	7 250 000,00	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	39 293 352,60	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%***)
Assef 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%***)
UNI 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 Male Garbary Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	100,00	58,58%***)	96,65%***)
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	5 000,00	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	5 000,00	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	5 000,00	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	450 000,00	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	450 000,00	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o. (w organizacji)	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	5 000,00	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o. (w organizacji)	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	5 000,00	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. z o.o. (w organizacji)	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	5 000,00	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	5 000,00	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	5 000,00	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	5 000,00	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o. (w organizacji)	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	5 000,00	97,63%	97,63%
UNI 14 Sp. z o.o. (w organizacji)	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	5 000,00	97,63%	97,63%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

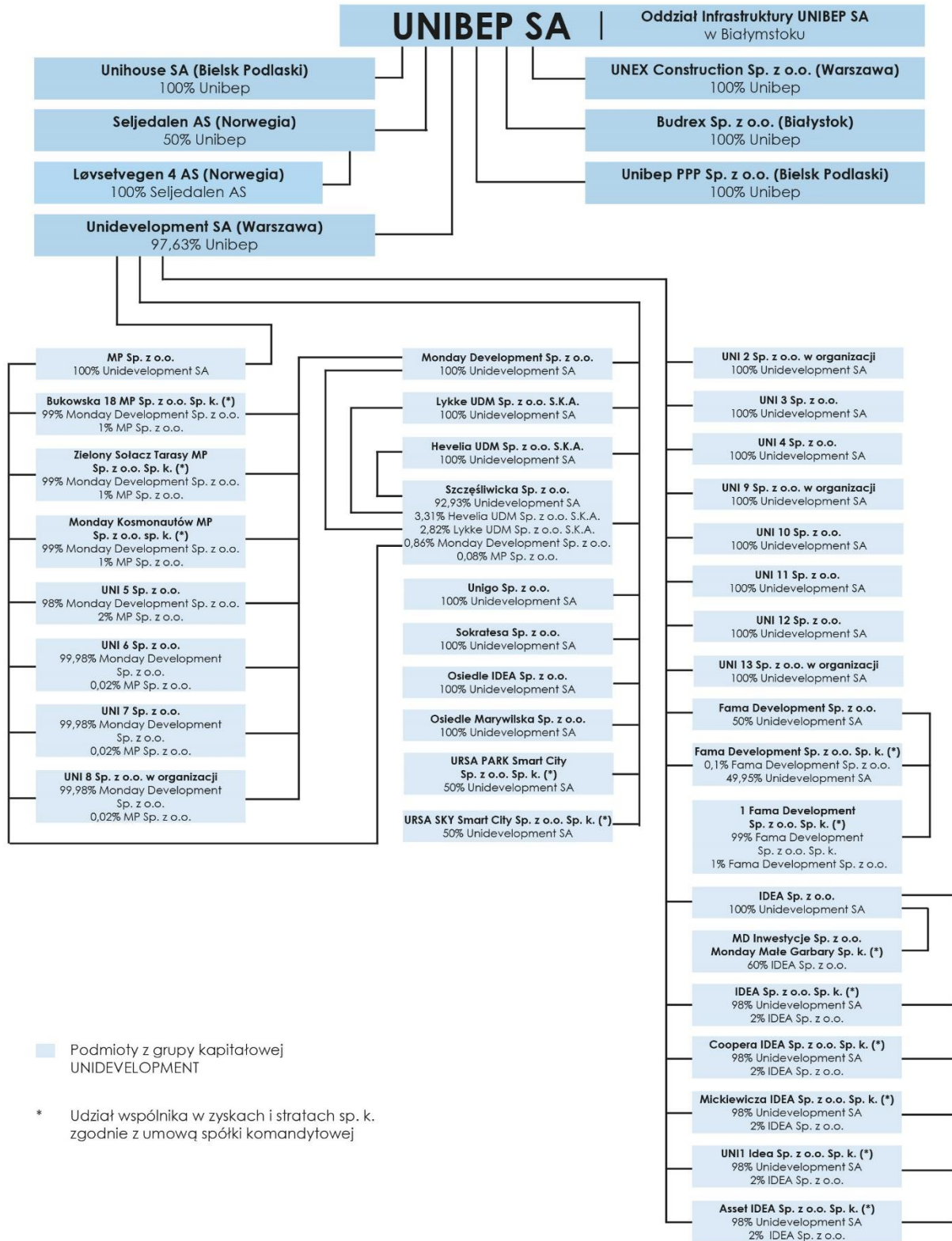
** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

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

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 30.06.2021 R.)



OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki Dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Zarząd Spółki Dominującej oświadcza także, że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe 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 (tj. Dz. U. z 2018 r, poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku oraz dane porównawcze.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd Spółki Dominującej zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 387 z dnia 04 lipca 2019 r. w sprawie wyboru firmy audytorskiej do dokonania przeglądu i badania sprawozdań finansowych na lata 2019 - 2021. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2021 roku.

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, które zostało opublikowane w dniu 20 kwietnia 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowa interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2021 rok:

- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 16 „Leasing”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - Etap 2 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - ulgi w spłatach czynszu w związku z Covid-19 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku lub później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** - przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 (data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku lub później).

Wymienione powyżej standardy nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

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

- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** z późniejszymi zmianami do MSSF 17 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”** – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsiębiorstwem 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 spłatach czynszu w związku z Covid-19 po 30 czerwca 2021 r. (obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone, w tym także dla sprawozdań finansowych, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do publikacji w dniu wydania zmiany 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),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja wartości szacunkowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.).

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

Grupa postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów, zmian do istniejących standardów oraz interpretacji.

2.2. Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych

Grupa, w związku z wprowadzeniem Jednolitego Europejskiego Formatu Raportowania (ESEF), dokonała prezentacyjnej reklasyfikacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wykaz pozycji, które uległy zmianie został zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

Dokonano też zmian w związku z korektą błędu opisanego w punkcie 6.31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok.

Wprowadzone zmiany na dzień 30 czerwca 2020 roku przedstawiają poniższe tabele:

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 30.06.2020 publikowane	korekta błędu	stan na dzień 30.06.2020 po korekcie błędu	zmiana prezentacji	stan na dzień 30.06.2020 przekształcone
AKTYWA					
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE					
Środki trwałe	122 001 307,60	765 080,12	122 766 387,72	-	122 766 387,72
Wartości niematerialne	25 260 331,78	14 249,99	25 274 581,77	-	25 274 581,77
Nieruchomość inwestycyjna	-	3 885 058,50	3 885 058,50	-	3 885 058,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	-	-	-	3 250 803,74	3 250 803,74
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	28 055 789,12	-3 675 754,61	24 380 034,51	-	24 380 034,51
Kaucje z tytułu umów z klientami	38 922 916,87	-46 165,28	38 876 751,59	-	38 876 751,59
Pożyczki udzielone	30 638 443,44	19 008 301,82	49 646 745,26	-	49 646 745,26
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD*	70 840,54	-	70 840,54	-70 840,54	-
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	-	-	70 840,54	70 840,54
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 250 803,74	-	3 250 803,74	-3 250 803,74	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 866 261,00	611 184,00	40 477 445,00	-	40 477 445,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	288 066 694,09	20 561 954,54	308 628 648,63	-	308 628 648,63
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE					
Zapasy	282 247 934,52	73 062 276,91	355 310 211,43	-	355 310 211,43
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	245 076 699,38	650 606,67	245 727 306,05	5 599 722,55	251 327 028,60
Kaucje z tytułu umów z klientami	16 344 221,96	-	16 344 221,96	-	16 344 221,96
Aktywa kontraktowe	111 511 729,16	-	111 511 729,16	-	111 511 729,16
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	36 383,96	-	36 383,96	-	36 383,96
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD *	1 695 445,93	-	1 695 445,93	-1 695 445,93	-
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	-	-	1 695 445,93	1 695 445,93
Pożyczki udzielone	31 595 379,04	-31 120 660,54	474 718,50	-	474 718,50
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 215 883,63	383 838,92	5 599 722,55	-5 599 722,55	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	200 079 589,48	43 093,68	200 122 683,16	-	200 122 683,16
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	893 803 267,06	43 019 155,64	936 822 422,70	-	936 822 422,70
Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	893 803 267,06	43 019 155,64	936 822 422,70	-	936 822 422,70
AKTYWA RAZEM	1 181 869 961,15	63 581 110,18	1 245 451 071,33	-	1 245 451 071,33

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 30.06.2020 publikowane	korekta błędu	stan na dzień 30.06.2020 po korekcie błędu	zmiana prezentacji	stan na dzień 30.06.2020 przekształcone
PASYWA					
Kapitał własny					
Kapitał podstawowy	3 507 063,40		3 507 063,40		3 507 063,40
Pozostałe kapitały, w tym:	237 896 420,78		237 896 420,78	-237 896 420,78	-
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	60 403 866,99		60 403 866,99	-60 403 866,99	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	-	-	-	62 153 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	1 421 766,40	1 421 766,40
Zyski (straty) zatrzymane	19 296 218,75	-1 090 341,53	18 205 877,22	174 320 893,36	192 526 770,58
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	260 699 702,93	-1 090 341,53	259 609 361,40	-	259 609 361,40
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	6 537 740,46	48 611 291,70	55 149 032,16		55 149 032,16
Kapitał własny ogółem	267 237 443,39	47 520 950,17	314 758 393,56	-	314 758 393,56
Zobowiązania długoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	-	-	-	851 945,41	851 945,41
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe	69 703 772,91	-14 876,90	69 688 896,01	-27 782 564,20	41 906 331,81
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	-	-	-	27 061 391,10	27 061 391,10
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	-	-	-	721 173,10	721 173,10
Rezerwy długoterminowe	35 790 966,24	-	35 790 966,24	-	35 790 966,24
Kaucje z tytułu umów z klientami	51 867 092,52	78 252,11	51 945 344,63	-	51 945 344,63
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	851 945,41	-	851 945,41	-851 945,41	-
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 019 480,00	-	1 019 480,00	-	1 019 480,00
Zobowiązania długoterminowe razem	159 233 257,08	63 375,21	159 296 632,29	-	159 296 632,29
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	277 908 044,37	1 059 791,54	278 967 835,91	85 068,48	279 052 904,39
Zobowiązania kontraktowe	220 617 530,74	285 000,00	220 902 530,74	-	220 902 530,74
Kaucje z tytułu umów z klientami	46 833 840,38	4 757,33	46 838 597,71	-	46 838 597,71
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	54 393 136,23	14 281 138,90	68 674 275,13	-13 163 000,86	55 511 274,27
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	-	-	-	12 721 994,60	12 721 994,60
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	-	-	-	441 006,26	441 006,26
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8 336 756,89	-	8 336 756,89	-	8 336 756,89
Rezerwy krótkoterminowe	147 224 883,59	366 097,03	147 590 980,62	-	147 590 980,62
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	85 068,48	-	85 068,48	-85 068,48	-
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	755 399 260,68	15 996 784,80	771 396 045,48	-	771 396 045,48
Zobowiązania krótkoterminowe razem	755 399 260,68	15 996 784,80	771 396 045,48	-	771 396 045,48
Zobowiązania ogółem	914 632 517,76	16 060 160,01	930 692 677,77	-	930 692 677,77
PASYWA RAZEM	1 181 869 961,15	63 581 110,18	1 245 451 071,33	-	1 245 451 071,33

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01-30.06.2020 po korekcie błęd	zmiana prezentacji	01.01-30.06.2020 przekształcone
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	733 184 987,35	-	733 184 987,35
- z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)	11 451 829,59	-11 451 829,59	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	676 773 998,51	-	676 773 998,51
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	56 410 988,84	-	56 410 988,84
Koszty sprzedaży	5 021 442,25	-	5 021 442,25
Koszty zarządu	25 656 732,96	-	25 656 732,96
Pozostałe przychody operacyjne	1 588 127,85	-	1 588 127,85
Pozostałe koszty operacyjne	4 214 624,93	-	4 214 624,93
Oczekiwane straty kredytowe	3 654 411,41	-3 654 411,41	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19 451 905,14	3 654 411,41	23 106 316,55
Przychody finansowe	3 173 966,08	-	3 173 966,08
- w tym: z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	3 325 561,15	-3 325 561,15	-
Koszty finansowe	8 644 971,19	-	8 644 971,19
Oczekiwane straty kredytowe		3 654 411,41	3 654 411,41
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-247 177,87	-	-247 177,87
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 733 722,16	-	13 733 722,16
Podatek dochodowy	4 241 521,36	-	4 241 521,36
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 492 200,80	-	9 492 200,80
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	9 492 200,80	-	9 492 200,80
z tego przypadający:	-	-	-
akcjonariuszom jednostki dominującej	9 410 904,67	-	9 410 904,67
udziałom niesprawnym kontroli	81 296,13	-	81 296,13

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.06.2020 po korekcie błęd	zmiana prezentacji	01.01-30.06.2020 przekształcone
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 492 200,80	-	9 492 200,80
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-	-	1 149 428,86
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	1 149 428,86	-	1 149 428,86
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach*	-218 391,00	218 391,00	-
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-	-	1 149 428,86
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach*	-	218 391,00	218 391,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	931 037,86	-	931 037,86
Całkowite dochody ogółem	10 423 238,66	-	10 423 238,66
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	10 341 942,53	-	10 341 942,53
udziałom niesprawnym kontroli	81 296,13	-	81 296,13

*zmiana reguły znaku

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.06 po korekcie błędów	zmiana prezentacji	01.01-30.06.2020 przekształcone
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	-	3 507 063,40
Kapitał z aktualizacji wyceny	329 408,00	-329 408,00	-
Kapitał zapasowy	162 235 931,11	-162 235 931,11	-
Kapitał rezerwowany	14 927 214,68	-14 927 214,68	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	1 421 766,40	1 421 766,40
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	60 403 866,99	1 749 894,03	62 153 761,02
Zyski zatrzymane	-	192 526 770,58	192 526 770,58
Zysk (strata) z lat ubiegłych	8 794 972,55	-8 794 972,55	-
Zysk (strata) bieżący netto	9 410 904,67	-9 410 904,67	-
Razem	259 609 361,40	-259 609 361,40	-
Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	-	259 609 361,40	259 609 361,40
Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	55 149 032,16	-	55 149 032,16
Kapitał własny razem	314 758 393,56	-	314 758 393,56

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-30.06.2020 po korekcie błędów	zmiana prezentacji	01.01-30.06.2020 przekształcone
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto	13 733 722,16		13 733 722,16
II. Korekty razem:	51 820 441,02		56 776 621,45
1. Amortyzacja:	8 576 225,20		8 576 225,20
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	108 733,65		108 733,65
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 623 225,63		2 623 225,63
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	560 741,19		560 741,19
5. Zmiana stanu rezerw	15 716 976,92		15 716 976,92
6. Zmiana stanu zapasów	-28 946 315,43		-28 946 315,43
7. Zmiana stanu należności	-17 228 351,47	-1 844 950,92	-19 073 302,39
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	76 844 038,88	-144 247,89	76 699 790,99
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 989 198,81	1 989 198,81	-
10. Inne korekty	510 545,69		510 545,69
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-		70 510 343,61
11. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 956 180,43		-4 956 180,43
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	65 554 163,18	-	65 554 163,18
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-7 497 574,83		-7 497 574,83
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	295 615,23		295 615,23
Odsetki otrzymane	172 084,05		172 084,05
Dywidendy otrzymane	16 338,63		16 338,63
Pożyczki spłacone przez strony trzecie		20 839,98	20 839,98
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		2 919 857,78	-2 919 857,78
Pożyczki udzielone	-2 919 857,78	2 919 857,78	-
Pożyczki spłacone	20 839,98	-20 839,98	0,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-65 703,56		-65 703,56
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 978 258,28	5 839 715,56	-9 978 258,28
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	37 879 203,80		37 879 203,80
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-49 896 960,97		-49 896 960,97
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-13 849 500,00		-13 849 500,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-4 529 063,48		-4 529 063,48
Zapłacone odsetki	-3 206 866,23		-3 206 866,23
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-33 603 186,88	-	-33 603 186,88
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych			21 972 718,02
Różnice kursowe	-	-328 202,34	-328 202,34
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	21 972 718,02	-328 202,34	21 644 515,68
w tym: różnice kursowe	-141 732,42	141 732,42	-
Środki pieniężne na początek okresu	178 291 697,56	186 469,92	178 478 167,48
Środki pieniężne na koniec okresu	200 264 415,58	-	200 122 683,16
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	19 295 089,09		19 295 089,09

2.3. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej oraz aktywów wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym 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 ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2020 rok.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

2.4. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji nie uległy zmianie w stosunku do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP za rok zakończony 31 grudnia 2020 rok.

2.5. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej UNIBEP

Poniżej prezentujemy istotne zmiany, które nastąpiły w strukturze Grupy w ciągu I półrocza 2021 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania:

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, 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37. KRS 0000886543, NIP 5242914605, REGON 388347036. 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, 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37. KRS 0000888651, NIP 5242915208, REGON 388428102. 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, 60-649 Poznań, ul. Piątkowska 116. KRS 0000888712, NIP 9721315460, REGON 388408559. 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, 60-649 Poznań, ul. Piątkowska 116. KRS 0000889874, NIP 9721315589, REGON 388437472. 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, 60-649 Poznań, ul. Piątkowska 116. KRS 0000890939, NIP 9721315715, REGON 388476199. 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 współników, tj. MONDAY DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
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 współnikami zostaną: MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz MONDAY DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane w KRS przekształcenie spółki Bukowska 18 MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Bukowska 18 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908804, REGON: 367998178, NIP: 9721277340.
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 współnikami zostaną: IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz UNIDEVELOPMENT spółka akcyjna. W dniu 1 lipca 2021 roku przekształcenie zostało zarejestrowane w KRS. Dane spółki przekształconej: Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908591, REGON: 380657725, NIP: 5213832767.
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 współników, tj. UNIDEVELOPMENT Spółka akcyjna.
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. podjęło 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. W dniu 1 lipca 2021 roku przekształcenie zostało zarejestrowane w KRS. Dane spółki przekształconej: Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000907612, REGON: 380725639, NIP: 5213833666.
11. Zwiększenie wkładu do spółki „UNI1 IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa - w dniu 30 marca 2021 r. została podpisana umowa o zmianie umowy spółki komandytowej „UNI1 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.
12. Przekształcenie spółki „UNI1 IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością - w dniu 30 marca 2021 r. Zgromadzenie Wspólników spółki „UNI1 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 spółki „UNI1 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. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki UNI 1 IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę

- z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: UNI 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000904419, REGON: 381908750, NIP: 5213848047.
13. Zwiększenie wkładu do spółki „IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa - w dniu 30 marca 2021 r. został 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.
 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. 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Nowa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908454, REGON: 142567076, NIP: 5213578406.
 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 (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. W dniu 31 maja 2021 Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rodzinny i Rejestrowy Sekcja ds. rejestrowych wydał postanowienie o wykreśleniu funduszu UNIDE FIZ AN z rejestru funduszy inwestycyjnych.
 17. Wstąpienie JB Investments SCSP w miejsce Wiepofama S.A. do projektu FAMA - na podstawie Porozumienia zawartego w dniu 23 kwietnia 2021 roku pomiędzy Unidevelopment S.A., Wiepofama S.A., Fama Development sp. z o.o., Fama Developemnt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz JB Investment Société en Commandite Spéciale (S.C.Sp.) (dalej jako „JB Investment SCSP”) (dalej jako „Porozumienie”) Unidevelopment S.A., Fama Development sp. z o.o. oraz Fama Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. wyraziły zgodę na przeniesienie praw i obowiązków z Umowy inwestycyjnej z Wiepofama S.A. na JB Investment SCSP W związku ze spełnieniem przewidzianych w Porozumieniu warunków, strony Umowy inwestycyjnej zawarły w dniu 23 kwietnia 2021 roku aneks do Umowy inwestycyjnej uwzględniający zmianę strony w ten sposób, że za wyjątkiem zapisów mających charakter historyczny, wprowadziły w miejsce Wiepofama S.A. spółkę JB Investment SCSP. Tym samym JB Investment SCSP stała się stroną Umowy inwestycyjnej w miejsce Wiepofama S.A..
 18. Podpisanie umowy spółki (aktu założycielskiego) nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie – w dniu 12 maja 2021 r. został podpisany akt założycielski nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37. Jedynym współnikiem spółki jest UNIDEVELOPMENT SA. Wpisanie nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców nastąpiło w dniu 13 lipca 2021 r. KRS 0000910953, NIP 5242922237, REGON 389476801.
 19. Podpisanie umowy spółki (aktu założycielskiego) nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Poznaniu – w dniu 12 maja 2021 r. został podpisany akt założycielski nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 60-649 Poznań, ul. Piątkowska 116. Wspólnikami spółki są MONDAY DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 23 lipca 2021 r. nowa Spółka UNI 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu została zarejestrowana w KRS. KRS 0000909626, NIP 9721318895, REGON 389515814.

20. Podpisanie umowy spółki (aktu założycielskiego) nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie – w dniu 12 maja 2021 r. został podpisany akt założycielski nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37. Jedynym wspólnikiem spółki jest UNIDEVELOPMENT SA. W dniu 20 lipca 2021 roku UNI 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zarejestrowana w KRS. KRS 0000912510, NIP 5242922444, REGON 389515317.
21. Podpisanie umowy spółki (aktu założycielskiego) nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie – w dniu 12 maja 2021 r. został podpisany akt założycielski nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37. Jedynym wspólnikiem spółki jest UNIDEVELOPMENT SA. W dniu 9 czerwca 2021 roku wpisano nową Spółkę do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. KRS 0000905262, NIP 5242920451, REGON 389170568.
22. Podpisanie umowy spółki (aktu założycielskiego) nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie – w dniu 12 maja 2021 r. został podpisany akt założycielski nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37. Jedynym wspólnikiem spółki jest UNIDEVELOPMENT SA. Wpisanie nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców nastąpiło w dniu 1 czerwca 2021 r. KRS 0000903948, NIP 5242920037, REGON 389124870.
23. Podpisanie umowy spółki (aktu założycielskiego) nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie – w dniu 12 maja 2021 r. został podpisany akt założycielski nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 12 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37. Jedynym wspólnikiem spółki jest UNIDEVELOPMENT SA. Wpisanie nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców nastąpiło w dniu 11 czerwca 2021 r. KRS 0000905818, NIP 5242920505, REGON 389191286.
24. Podpisanie umowy spółki (aktu założycielskiego) nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie – w dniu 12 maja 2021 r. został podpisany akt założycielski nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 13 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37. Jedynym wspólnikiem spółki jest UNIDEVELOPMENT SA. W dniu 20 lipca UNI 13 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zarejestrowana w KRS. KRS 0000912543, NIP 5242922450, REGON 389515300.

2.6. 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.

2.7. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości lub cykliczności działalności została podana w punkcie 4.2. Sprawozdania Zarządu UNIBEP SA z działalności GRUPY UNIBEP za I półrocze 2021 r.

2.8. Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i kalkulacji wycen dla okresu bieżącego i porównywalnego jakiej zastosowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Unibep za rok zakończony 31.12.2020.

2.9. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej i walutą prezentacji niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok.

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2021		Stan na dzień 31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	326 199 203,32	72 155 194,51	294 403 922,02	63 795 597,21
Aktywa obrotowe	1 065 416 467,65	235 669 896,40	932 919 175,65	202 158 094,75
Aktywa razem	1 391 615 670,97	307 825 090,91	1 227 323 097,67	265 953 691,96
Kapitał własny	343 646 361,43	76 014 502,17	330 735 881,87	71 668 519,08
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 047 969 309,54	231 810 588,74	896 587 215,80	194 285 172,88
Pasywa razem	1 391 615 670,97	307 825 090,91	1 227 323 097,67	265 953 691,96

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2021 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5208 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.

3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 - 30.06.2021		01.01 - 30.06.2020 przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	693 567 336,31	152 526 243,91	733 184 987,35	165 083 418,67
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	649 294 482,66	142 789 954,84	676 773 998,51	152 381 959,90
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	44 272 853,65	9 736 289,07	56 410 988,84	12 701 458,77
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 279 358,08	4 019 915,13	23 106 316,55	5 202 602,06
Zysk (strata) brutto	20 491 508,29	4 506 401,37	13 733 722,16	3 092 275,27
Zysk (strata) netto	16 104 363,00	3 541 599,89	9 492 200,80	2 137 257,29
Całkowite dochody ogółem	21 633 995,20	4 757 652,01	10 423 238,66	2 346 889,12

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 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 4,5472 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 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 4,4413 PLN/EUR.

3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 - 30.06.2021		01.01 - 30.06.2020 przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-67 038 283,15	-14 742 761,07	65 554 163,18	14 760 129,51
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-11 263 146,03	-2 476 940,98	-9 978 258,28	-2 246 697,65
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	7 153 801,83	1 573 232,28	-33 603 186,88	-7 566 070,04
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-71 147 627,35	-15 646 469,77	21 972 718,02	4 947 361,81
E. Różnice kursowe	158 871,20	34 938,25	328 202,34	73 897,81
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	192 758 444,21	42 638 126,93	200 122 683,16	44 810 273,88

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2021 r. - 30.06.2021 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 4,5472 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 30 czerwca 2021 roku, tj. kurs 4,5208 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2020 r. - 30.06.2020 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 4,4413 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 30 czerwca 2020 roku, tj. kurs 4,4660 PLN/EUR.

4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4.1. Środki trwałe

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Środki trwałe własne	87 920 608,69	90 058 336,34
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	51 454 448,99	38 348 357,22
Środki trwałe razem	139 375 057,68	128 406 693,56

Środki trwałe własne

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Grunty	7 279 077,96	7 288 543,86
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	59 098 478,65	60 749 618,99
Urządzenia techniczne i maszyny	14 957 781,96	17 861 812,36
Środki transportu	534 085,93	615 727,64
Inne środki trwałe	2 996 990,26	3 135 436,55
Środki trwałe w budowie	3 054 193,93	407 196,94
Środki trwałe własne	87 920 608,69	90 058 336,34

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Grunty	5 422 516,42	5 579 680,60
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	12 704 029,10	11 062 776,00
Urządzenia techniczne i maszyny	13 251 738,02	7 658 467,49
Środki transportu	16 639 090,33	10 475 533,77
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	3 437 075,12	3 571 899,36
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	51 454 448,99	38 348 357,22

Zmiana stanu środków trwałych własnych:
Za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 436 842,90	78 421 281,59	45 380 057,47	6 505 040,24	8 298 597,82	407 196,94	146 449 016,96
Zwiększenia	-	-	2 181 753,43	1 258 141,77	468 842,94	2 727 406,99	6 636 145,13
Zakup	-	-	1 227 663,63	9 821,14	346 172,44	2 727 406,99	4 311 064,20
Przyjęcie z leasingu	-	-	954 089,80	1 248 320,63	122 670,50	-	2 325 080,93
Zmniejszenia	-	27 490,20	7 662 261,77	1 604 622,85	222 763,35	80 410,00	9 597 548,17
Sprzedaż	-	-	6 932 247,05	1 604 622,85	126 787,85	-	8 663 657,75
Likwidacja i inne	-	27 490,20	719 514,72	-	95 975,50	-	842 980,42
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	80 410,00	80 410,00
Inne	-	-	10 500,00	-	-	-	10 500,00
Wartość brutto na koniec okresu	7 436 842,90	78 393 791,39	39 899 549,13	6 158 559,16	8 544 677,41	3 054 193,93	143 487 613,92
Umorzenie na początek okresu	148 299,04	17 671 662,60	27 518 245,11	5 889 312,60	5 163 161,27	-	56 390 680,62
Zwiększenia	9 465,90	1 651 140,34	2 831 647,16	1 156 838,26	558 993,74	-	6 208 085,40
Amortyzacja bieżąca	9 465,90	1 651 140,34	1 877 557,36	1 189 999,47	436 323,24	-	4 093 486,31
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	954 089,80	1 037 838,79	122 670,50	-	2 114 599,09
Zmniejszenia	-	27 490,20	5 408 125,10	1 421 677,63	174 467,86	-	7 031 760,79
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	27 490,20	5 408 125,10	1 421 677,63	174 467,86	-	7 031 760,79
Umorzenie na koniec okresu	157 764,94	19 295 312,74	24 941 767,17	5 624 473,23	5 547 687,15	-	55 567 005,23
Wartość netto na początek okresu	7 288 543,86	60 749 618,99	17 861 812,36	615 727,64	3 135 436,55	407 196,94	90 058 336,34
Wartość netto na koniec okresu	7 279 077,96	59 098 478,65	14 957 781,96	534 085,93	2 996 990,26	3 054 193,93	87 920 608,69

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r. przekształcone

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 436 842,90	70 963 936,88	37 379 606,09	5 517 778,06	7 222 361,97	2 078 264,46	130 598 790,36
Zwiększenia	-	1 538 026,46	5 168 238,08	1 474 247,11	540 450,72	3 491 622,30	12 212 584,67
Zakup	-	9 228,00	855 397,48	147 753,35	538 900,72	3 491 622,30	5 042 901,85
Przyjęcie z inwestycji	-	987 473,96	1 063 125,40	18 234,96	1 550,00	-	2 070 384,32
Przyjęcie z leasingu	-	-	3 249 715,20	1 308 258,80	-	-	4 557 974,00
Inne	-	541 324,50	-	-	-	-	541 324,50
Zmniejszenia	-	582 907,76	130 357,13	963 083,93	56 122,31	2 070 384,32	3 802 855,45
Sprzedaż	-	222 068,20	-	963 083,93	13 738,21	0,00	1 198 890,34
Likwidacja i inne	-	360 839,56	130 357,13	-	42 384,10	0,00	533 580,79
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	2 070 384,32	2 070 384,32
Wartość brutto na koniec okresu	7 436 842,90	71 919 055,58	42 417 487,04	6 028 941,24	7 706 690,38	3 499 502,44	139 008 519,58
Umorzenie na początek okresu	127 789,59	15 536 232,53	24 770 636,37	4 790 924,57	4 902 169,31	-	50 127 752,37
Zwiększenia	9 465,90	1 165 900,32	4 550 767,15	1 051 356,70	344 123,11	-	7 121 613,18
Amortyzacja bieżąca	9 465,90	1 165 900,32	1 300 452,62	99 309,70	344 123,11	-	2 919 251,65
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	3 250 314,53	952 047,00	-	-	4 202 361,53
Zmniejszenia	-	564 969,14	96 987,65	504 243,22	53 525,44	-	1 219 725,45
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	564 969,14	96 987,65	504 243,22	53 525,44	-	1 219 725,45
Umorzenie na koniec okresu	137 255,49	16 137 163,71	29 224 415,87	5 338 038,05	5 192 766,98	-	56 029 640,10
Wartość netto na początek okresu	7 309 053,31	55 427 704,35	12 608 969,72	726 853,49	2 320 192,66	2 078 264,46	80 471 037,99
Wartość netto na koniec okresu	7 299 587,41	55 781 891,87	13 193 071,17	690 903,19	2 513 923,40	3 499 502,44	82 978 879,48

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 749 503,88	13 010 496,56	15 604 075,92	20 474 369,58	5 705 554,58	62 544 000,52
Zwiększenia	-	2 189 179,00	7 995 146,95	8 793 132,65	235 217,44	19 212 676,04
Zawarcie i zmiana umów	-	2 074 773,25	7 995 146,95	8 793 132,65	235 217,44	19 098 270,29
Inne	-	114 405,75	-	-	-	114 405,75
Zmniejszenia	-	-	1 554 577,80	1 830 979,83	122 670,50	3 508 228,13
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	600 488,00	955 251,58	122 670,50	1 678 410,08
Inne	-	-	954 089,80	875 728,25	-	1 829 818,05
Wartość brutto na koniec okresu	7 749 503,88	15 199 675,56	22 044 645,07	26 981 476,40	6 273 147,52	78 248 448,43
Umorzenie na początek okresu	2 169 823,28	1 947 720,56	7 945 608,43	9 998 835,81	2 133 655,22	24 195 643,30
Zwiększenia	157 164,18	547 925,90	2 353 449,90	2 252 304,91	617 790,68	5 928 635,57
Amortyzacja bieżąca	157 164,18	547 925,90	2 353 449,90	2 252 304,91	617 790,68	5 928 635,57
Zmniejszenia	-	-	1 506 151,28	1 701 457,65	122 670,50	3 330 279,43
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	-	1 506 151,28	1 701 457,65	122 670,50	3 330 279,43
Umorzenia na koniec okresu	2 326 987,46	2 495 646,46	8 792 907,05	10 342 386,07	2 836 072,40	26 793 999,44
Wartość netto na początek okresu	5 579 680,60	11 062 776,00	7 658 467,49	10 475 533,77	3 571 899,36	38 348 357,22
Wartość netto na koniec okresu	5 422 516,42	12 704 029,10	13 251 738,02	16 639 090,33	3 437 075,12	51 454 448,99

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r. przekształcone

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 340 433,68	13 149 036,62	12 825 030,66	19 757 735,80	4 833 234,60	57 905 471,36
Zwiększenia	207 509,92	62 310,71	5 362 875,44	2 309 955,55	148 358,00	8 091 009,62
Zawarcie i zmiana umów	207 509,92	62 310,71	5 362 875,44	2 309 955,55	148 358,00	8 091 009,62
Zmniejszenia	196 293,67	266 462,77	3 249 715,20	1 520 185,86	-	5 232 657,50
Wygaśnięcie i zmiana umów	196 293,67	-	3 249 715,20	1 520 185,86	-	4 966 194,73
Inne	-	266 462,77	-	-	-	266 462,77
Wartość brutto na koniec okresu	7 351 649,93	12 944 884,56	14 938 190,90	20 547 505,49	4 981 592,60	60 763 823,48
Umorzenie na początek okresu	1 936 858,44	828 506,61	7 661 075,01	9 118 475,43	1 176 407,03	20 721 322,52
Zwiększenia	129 784,74	533 021,17	1 754 812,80	2 240 351,54	457 448,65	5 115 418,90
Amortyzacja bieżąca	129 784,74	533 021,17	1 754 812,80	2 240 351,54	457 448,65	5 115 418,90
Zmniejszenia	54 835,98	-	3 303 765,39	1 501 824,81	-	4 860 426,18
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	54 835,98	-	3 303 765,39	1 501 824,81	-	4 860 426,18
Umorzenia na koniec okresu	2 011 807,20	1 361 527,78	6 112 122,42	9 857 002,16	1 633 855,68	20 976 315,24
Wartość netto na początek okresu	5 403 575,24	12 320 530,01	5 163 955,65	10 639 260,37	3 656 827,57	37 184 148,84
Wartość netto na koniec okresu	5 339 842,73	11 583 356,78	8 826 068,48	10 690 503,33	3 347 736,92	39 787 508,24

Na dzień 30.06.2021 r. na środkach trwałych i prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowiona była hipoteka umowna łączna do kwoty 101 127 000,00 zł na potrzeby kredytów, pożyczek, akredytyw i gwarancji bankowych.

Na dzień 30.06.2021 r. wykorzystanie kredytu i pożyczek wyniosło 8 980 167,32 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 46 317 406,92 zł.

Na dzień 31.12.2020 r. na środkach trwałych ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 115 138 578,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji należytego wykonania umowy.

Na dzień 31.12.2020 r. wykorzystanie kredytu i pożyczek wyniosło 11 665 167,32 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie - 52 411 169,22 zł.

4.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Koszty zakończonych prac rozwojowych	4 371 752,71	4 489 908,13
Wartość firmy	15 390 373,20	15 390 373,20
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	3 287 209,99	3 477 928,52
oprogramowanie komputerowe	2 033 910,22	2 299 995,07
inne wartości niematerialne w tym licencje	1 253 299,77	1 177 933,45
Wartości niematerialne w budowie	1 098 290,04	1 207 876,30
Wartości niematerialne	24 147 625,94	24 566 086,15

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 053 387,26	15 390 373,20	5 944 604,17	2 053 831,16	1 207 876,30	29 650 072,09
Zwiększenia	-	-	100 381,27	215 000,00	25 003,74	340 385,01
Zakup	-	-	100 381,27	-	25 003,74	125 385,01
Przyjęcie z inwestycji	-	-	-	215 000,00	-	215 000,00
Zmniejszenia	-	-	134 701,07	-	134 590,00	269 291,07
Likwidacja	-	-	134 701,07	-	-	134 701,07
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	134 590,00	134 590,00
Wartość brutto na koniec okresu	5 053 387,26	15 390 373,20	5 910 284,37	2 268 831,16	1 098 290,04	29 721 166,03
Umorzenie na początek okresu	563 479,13	-	3 644 609,10	875 897,71	-	5 083 985,94
Zwiększenia	118 155,42	-	366 232,76	139 633,68	-	624 021,86
Amortyzacja bieżąca	118 155,42	-	366 232,76	139 633,68	-	624 021,86
Zmniejszenia	-	-	134 467,71	-	-	134 467,71
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	134 467,71	-	-	134 467,71
Umorzenie na koniec okresu	681 634,55	-	3 876 374,15	1 015 531,39	-	5 573 540,09
Wartość netto na początek okresu	4 489 908,13	15 390 373,20	2 299 995,07	1 177 933,45	1 207 876,30	24 566 086,15
Wartość netto na koniec okresu	4 371 752,71	15 390 373,20	2 033 910,22	1 253 299,77	1 098 290,04	24 147 625,94

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r. przekształcone

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 053 387,26	15 747 474,94	5 677 015,87	1 107 356,66	1 568 047,39	29 153 282,12
Zwiększenia	-	-	191 645,00	66 042,00	499 973,89	757 660,89
Zakup	-	-	105 245,00	66 042,00	499 973,89	671 260,89
Przyjęcie z inwestycji	-	-	86 400,00	-	-	86 400,00
Zmniejszenia	-	-	5 251,69	-	86 400,00	91 651,69
Likwidacja	-	-	5 251,69	-	-	5 251,69
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	86 400,00	86 400,00
Wartość brutto na koniec okresu	5 053 387,26	15 747 474,94	5 863 409,18	1 173 398,66	1 981 621,28	29 819 291,32
Umorzenie na początek okresu	324 079,52	-	3 035 889,90	638 612,13	-	3 998 581,55
Zwiększenia	121 244,19	-	335 479,09	94 656,41	-	551 379,69
Amortyzacja bieżąca	121 244,19	-	335 479,09	94 656,41	-	551 379,69
Zmniejszenia	-	-	5 251,69	-	-	5 251,69
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	5 251,69	-	-	5 251,69
Umorzenie na koniec okresu	445 323,71	-	3 366 117,30	733 268,54	-	4 544 709,55
Wartość netto na początek okresu	4 729 307,74	15 747 474,94	2 641 125,97	468 744,53	1 568 047,39	25 154 700,57
Wartość netto na koniec okresu	4 608 063,55	15 747 474,94	2 497 291,88	440 130,12	1 981 621,28	25 274 581,77

4.3. Zapasy

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Materiały	33 812 845,40	24 769 215,51
Produkty gotowe	4 589 621,38	21 782 461,12
Półprodukty i produkty w toku	312 146 346,30	172 695 827,76
Towary	43 926 283,84	81 002 648,67
Prawo do użytkowania aktywów	15 387 578,27	17 948 746,60
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	409 862 675,19	318 198 899,66
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	12 807 879,39	11 622 575,47
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	397 054 795,80	306 576 324,19

Wartość zapasów na dzień 30.06.2021 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 15 000 000,00 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło 150% kwoty kredytu. Na dzień 30.06.2021 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 0 zł.

Do dnia 30.06.2021 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 10 798 904,08 zł.

W okresie 01.01.2021 - 30.06.2021 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 697 362,38 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

Wartość zapasów na dzień 31.12.2020 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 96 446 396,35 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 130% do 160% kwoty kredytu. Na dzień 31.12.2020 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 8 585 654,19 zł.

W roku 2020 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 11 197 062,56 zł. Stopa kapitalizacji wynosiła 3%.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31.12.2020 r. wynosi 179 563 tys. zł.

W okresie 01.01.2020 - 31.12.2020 r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 208 220,6 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

4.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 495 049,69	4 713 073,61
Ubezpieczenia	5 940 487,75	4 271 991,58
Pozostałe	554 561,94	441 082,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 495 049,69	4 713 073,61

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	271 220 554,83	246 331 345,24
Należności z tytułu dostaw i usług	201 957 707,19	216 788 677,89
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	34 348 478,72	18 004 311,56
Inne należności niefinansowe	21 663 013,79	3 973 196,16
Inne należności finansowe	2 463 692,29	53 325,39
Zaliczki udzielone na dostawy:	10 787 662,84	7 511 834,24
na zakup towarów, materiałów i usług	10 787 662,84	7 511 834,24
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 176 044,01	5 124 277,87
Ubezpieczenia	3 226 733,51	2 854 166,05
Pozostałe	3 949 310,50	2 270 111,82
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe netto	278 396 598,84	251 455 623,11
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	46 687 927,36	46 948 603,68
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	325 084 526,20	298 404 226,79

Należności z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
do 1 miesiąca	110 602 751,34	80 706 929,53
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	49 548 616,40	74 485 452,96
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	642 773,04	5 339 086,31
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 137 761,63	27 255,49
należności przeterminowane	38 025 804,78	56 229 953,60
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	201 957 707,19	216 788 677,89

Należności z tytułu dostaw i usług z reguły nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30- lub 90-dniowy termin płatności. Na 30 czerwca 2021 roku Grupa oszacowała oczekiwane ryzyko kredytowe na wartość 46 687 927,36 zł.

Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane – z podziałem na należności niespłacone w okresie:

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
do 1 miesiąca	15 167 461,79	29 668 348,41
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 696 281,13	11 094 546,53
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 837 594,94	1 231 908,48
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 138 852,99	5 232 224,75
powyżej 1 roku	10 185 613,93	9 002 925,43
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	38 025 804,78	56 229 953,60

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe netto	278 396 598,84	251 455 623,11
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	19 245 825,32	24 126 256,49
od pozostałych jednostek	259 150 773,52	227 329 366,62
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	46 687 927,36	46 948 603,68
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	325 084 526,20	298 404 226,79

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oszacowanego oczekiwanego ryzyka kredytowego. Na dzień bilansowy 30.06.2021 r. jak i na dzień 31.12.2020 r. nie wystąpiły należności od pojedynczego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem.

4.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone
Stan na początek okresu	53 545 466,09	46 135 124,23
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
zwiększenia	742 823,93	7 776 150,71
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	516 274,45	7 665 538,02
Kaucje z tytułu umów o budowę	151 841,91	-
Aktywa kontraktowe	54 429,57	110 612,69
Pożyczki udzielone	20 278,00	-
zmniejszenia	788 718,46	4 072 562,60
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	776 950,77	1 503 928,36
Kaucje z tytułu umów o budowę	2 343,25	2 368 012,23
Aktywa kontraktowe	8 600,44	200 622,01
Pożyczki udzielone	824,00	-
Stan na koniec okresu	53 499 571,56	49 838 712,34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	46 687 927,36	42 965 925,61
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 437 718,97	1 934 574,73
Aktywa kontraktowe	81 784,81	179 630,76
Pożyczki udzielone	5 292 140,42	4 758 581,24

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone
Stan na początek okresu	12 518 737,53	10 668 076,33
Zapasy	11 622 575,47	9 771 914,27
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
Zwiększenia	1 345 567,10	-
Zapasy	1 345 567,10	-
Zmniejszenia	160 263,18	159 391,21
Zapasy	160 263,18	159 391,21
Stan na koniec okresu	13 704 041,45	10 508 685,12
Zapasy	12 807 879,39	9 612 523,06
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06

4.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 30.06.2020 przekształcone
Środki pieniężne w banku i kasie	192 758 444,21	200 122 683,16
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-73 190,82	141 732,42
RAZEM	192 685 253,39	200 264 415,58

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w działalności developerskiej oraz rachunkach VAT prowadzonych w związku z mechanizmem podzielonej płatności (split payment).

4.7. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Lovsetvegen 4 AS	2020-09-01	500 000,00 NOK / 221 700,00 zł	2021-09-01	221 906,74 zł
Lovsetvegen 4 AS	2021-04-30	500 000,00 NOK / 221 700,00 zł	2022-12-31	225 924,36 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-06-10	3 000 000,00 zł	2022-12-31	3 005 368,04 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-02-22	52 991 882,77 zł	2023-12-31	53 616 449,75 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-04-02	818 003,65 zł	2021-12-31	832 241,26 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-10-09	499 380,00 zł	2023-12-31	473 762,43 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-12-10	3 000 000,00 zł	2021-12-31	1 403 021,39 zł
RAZEM				59 778 673,97 zł

Na podstawie Porozumienia zawartego w dniu 23 kwietnia 2021 roku pomiędzy Unidevelopment S.A., Wiepofama S.A., Fama Development sp. z o.o., Fama Developemnt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz JB Investment Societe En Commandite Speciale (S.C.Sp.) Unidevelopment S.A., Fama Development sp. z o.o. oraz Fama Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. wyraziły zgodę na przeniesienie praw i obowiązków z Umowy Inwestycyjnej oraz praw i obowiązków w Spółce Komandytowej Fama Development sp. z o.o. sp. k. jak i udziałów w Komplementariuszu na JB Investment SCSP. W związku z powyższym JB Investment SCSP weszła we wszystkie prawa i obowiązki Wiepofamy S.A. w tym w umowy pożyczki.

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 5 292 140,42 zł.

4.8. Kapitały

Struktura Kapitału Zakładowego

Na dzień 30 czerwca 2021 r. kapitał zakładowy Spółki Dominującej wynosił 3 507 063,40 zł i dzielił się na 35 070 634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

- 27 227 184 akcje na okaziciela serii A,
- 6 700 000 akcje na okaziciela serii B,
- 1 048 950 akcje na okaziciela serii C,
- 94 500 akcje na okaziciela serii D.

Wszystkie akcje Spółki Dominującej są zdematerializowane i, z wyjątkiem akcji własnych skupionych przez Spółkę, są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA. Na poczet kapitału Spółki Dominującej nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 30.06.2021 i 31.12.2020 jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

Informacje dotyczące kapitału zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej na dzień 30.06.2021 nie uległy zmianie w stosunku do prezentowanych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020.

Pozostałe kapitały rezerwowe

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Kapitał z rozliczenia programu motywacyjnego	747 674,56	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	-4 589 521,90	-10 119 154,10
Pozostałe kapitały rezerwowe	-3 841 847,34	-10 119 154,10

Zyski zatrzymane

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	205 809 578,01	162 617 623,32
Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	14 413 500,00	14 413 500,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej przeznaczony na pokrycie strat	-1 759 894,03	-1 759 894,03
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092 358,40	-1 092 358,40
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	-6 205 783,68	8 794 972,55
Zysk (strata) bieżący netto	16 539 931,90	37 226 857,56
Zyski (straty) zatrzymane	227 704 973,80	220 200 701,00
Wartość księgową	289 523 950,88	275 742 371,32
Liczba akcji	31 570 634	31 570 634
Wartość księgową na jedną akcję	9,17	8,73

Program motywacyjny

W ramach przyjętych w dniu 15 czerwca 2020 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA założeń Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów, a także uchwalonego w dniu 4 listopada 2020 roku przez Radę Nadzorczą UNIBEP SA Regulaminu Programu Motywacyjnego UNIBEP SA w dniu 28 stycznia 2021 roku zostały zawarte z członkami Zarządu UNIBEP SA umowy uczestnictwa w Programie. Szersze informacje dotyczące założeń oraz regulaminu zostały zaprezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020.

Za Rok Oceny 2021 w ramach zawartych umów uczestnictwa członkom Zarządu przyznano uprawnienia do nie mniej niż 600 000 akcji. Wykonanie uprawnienia uzależnione jest od spełnienia warunków związanych z dokonaniem (wynikami) innymi niż warunki rynkowe oraz warunków związanych ze świadczeniem usług co najmniej do 31.12.2021 roku. Cena nabycia 1 akcji przez uczestników Programu została ustalona na 3 zł.

Dokonana przez aktuarium wycena uprawnień określająca wartość Programu za 2021 rok na kwotę 3 282 000,00 zł oparta jest na metodzie różnic skończonych. Wycena została sporządzona na datę 28.01.2021 roku przy kursie aktywa bazowego w wysokości 9,10 zł. Przyjęto zmienność kursów na poziomie 36% i stopę procentową wolną od ryzyka w wysokości 0,1%. Amortyzacja kosztu Programu za I półrocze 2021 uwzględniająca szacunki spełnienia warunków wykonania uprawnień wynosi 747 674,56 zł.

4.9. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	74 242 040,07	69 812 678,12
Zobowiązania z tytułu kredytów	22 938 734,21	33 182 475,39
Zobowiązania z tytułu pożyczek	2 685 143,67	3 583 572,64
Zobowiązania z tytułu obligacji	48 618 162,19	33 046 630,09
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	48 749 378,92	36 269 553,16
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	7 800 586,92	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	3 319 422,61	3 406 311,39
Zobowiązania z tytułu pożyczek	1 791 596,39	1 784 555,19
Zobowiązania z tytułu obligacji	35 836 234,20	31 078 686,58
Zobowiązania pozostałe	1 538,80	-
RAZEM	122 991 418,99	106 082 231,28

4.10. Zobowiązania z tytułu leasingu

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	36 758 625,65	25 681 799,54
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	27 142 121,74	27 783 931,69
Razem	63 900 747,39	53 465 731,23

4.11. Rezerwy

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 30.06.2020
Odprawy emerytalne	4 328 505,81	3 532 304,23
wartość bieżąca na dzień bilansowy	4 328 505,81	3 532 304,23
Odprawy rentowe	318 888,52	429 273,07
wartość bieżąca na dzień bilansowy	318 882,52	429 273,07
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	4 647 394,33	3 961 577,30
część długoterminowa	4 378 039,31	3 692 334,82
część krótkoterminowa	269 355,02	269 242,48

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	36 217 487,13	29 292 505,00
Naprawy gwarancyjne	36 217 487,13	29 292 505,00
Zwiększenia	4 425 206,67	5 428 938,48
Naprawy gwarancyjne	4 425 206,67	5 428 938,48
Rozwiązanie	2 390 683,20	2 622 812,06
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	2 390 683,20	2 622 812,06
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	38 252 010,60	32 098 631,42
Naprawy gwarancyjne	38 252 010,60	32 098 631,42

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	149 170 777,83	134 564 565,26
Świadczenia pracownicze	25 879 909,70	18 729 996,74
Naprawy gwarancyjne	6 267 781,07	5 841 045,14
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	925 628,02	85 597,47
Koszty podwykonawców	113 101 018,63	105 520 177,93
Sprawy sporne	918 042,00	1 747 701,00
Koszty pozostałe	2 078 398,41	2 640 046,98
Zwiększenia	433 937 009,64	405 981 775,65
Świadczenia pracownicze	9 481 272,07	6 068 432,07
Naprawy gwarancyjne	3 146 300,52	3 011 989,64
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	154 891,78	741 870,22
Koszty podwykonawców	420 399 652,62	392 238 317,79
Sprawy sporne	-	2 226 334,13
Koszty pozostałe	754 892,65	1 694 831,80
Wykorzystanie	437 217 832,22	393 224 602,77
Świadczenia pracownicze	16 247 593,38	8 751 974,61
Naprawy gwarancyjne	3 161 141,87	3 056 445,32
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	964 649,94	4 944,78
Koszty podwykonawców	415 164 312,38	378 527 388,68
Sprawy sporne	0,00	894 859,00
Koszty pozostałe	1 680 134,65	1 988 990,38
Inne zmniejszenia	13 000,00	-
Sprawy sporne	13 000,00	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	145 876 955,25	147 321 738,14
Świadczenia pracownicze	19 113 588,39	16 046 454,20
Naprawy gwarancyjne	6 252 939,72	5 796 589,46
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	115 869,86	822 522,91
Koszty podwykonawców	118 336 358,87	119 231 107,04
Sprawy sporne	905 042,00	3 079 176,13
Koszty pozostałe	1 153 156,41	2 345 888,40

4.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	782 871,82	814 835,80
Otrzymane dotacje	737 484,40	758 555,38
Pozostałe	45 387,42	56 280,42
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	782 871,82	814 835,80

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Z tytułu dostaw i usług	184 061 134,55	220 336 170,45
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	27 489 482,55	23 317 579,37
Z tytułu wynagrodzeń	4 729 169,54	3 254 661,48
Zaliczki otrzymane na dostawy	110 853,82	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne	34 016 361,44	4 109 297,32
Fundusze specjalne	15 450,16	15 450,16
Pozostałe zobowiązania	9 940 100,38	10 160 177,60
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	260 362 552,44	261 193 336,38
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	70 881,86	79 643,83
Pozostałe	28 739,90	37 501,87
Otrzymane dotacje	42 141,96	42 141,96
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	260 433 434,30	261 272 980,21

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
do 1 miesiąca	107 802 859,06	120 280 618,48
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	26 144 508,93	35 717 756,89
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	829 628,36	1 058 279,92
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 435,00	243 569,55
powyżej 1 roku	35 964,90	38 399,90
zobowiązania przeterminowane	49 245 738,30	62 997 545,71
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	184 061 134,55	220 336 170,45

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
do 1 miesiąca	44 344 361,90	54 534 108,14
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 315 855,05	7 145 127,02
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	566 635,56	190 203,62
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	150 562,29	79 142,33
powyżej 1 roku	868 323,50	1 048 964,60
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	49 245 738,30	62 997 545,71

4.13. Odroczonego podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19% dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

Za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Razem
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	8 072 202,00	355 049,00	-	8 427 251,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 530 128,00	-387 395,00	-	5 142 733,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 985 103,00	4 981 644,00	-	26 966 747,00
Rezerwa na zobowiązania	42 155,00	23 215,00	-	65 370,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 712 029,00	2 318 563,00	-	6 030 592,00
Kontrakty - rezerwa na straty	175 870,00	-153 854,00	-	22 016,00
Produkcja niezakończona podatkowo	9 242 267,00	11 474 658,00	-	20 716 925,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	727 973,00	-97 495,00	-	630 478,00
Nieopłacone odsetki	12 742,00	-9 743,00	-	2 999,00
Dyskonto należności	6 710,00	4 236,00	-	10 946,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 361 361,00	2 458 627,00	-	6 819 988,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 625 780,00	-15 010,00	-	8 610 770,00
Wycena instrumentów pochodnych	337 498,00	174 578,00	-	512 076,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	29 111,00	61 986,00	-	91 097,00
Pozostałe tytuły	556 353,00	-103 851,00	-	452 502,00
Strata podatkowa	2 989 742,00	433 335,00	-	3 423 077,00
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	-	-1 297 074,00	1 052 843,00
Ogółem	69 224 611,00	21 518 543,00	-1 297 074,00	89 446 080,00

Za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Opis	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Razem
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	6 801 943,00	1 270 259,00	-	8 072 202,00
Rezerwa na 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
Odpis na pozostałe aktywa	7 232 925,00	1 392 855,00	-	8 625 780,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 933 508,00	1 427 853,00	-	4 361 361,00
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
Ogółem	73 593 478,00	-6 742 476,00	2 373 609,00	69 224 611,00

Za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Razem
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	17 286 383,00	15 609 891,00	-	32 896 274,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	51 419,00	37 407,00	-	88 826,00
Dyskonto zobowiązań	1 740 719,00	-33 698,00	-	1 707 021,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 452 746,00	-12 906,00	-	2 439 840,00
Odsetki nieotrzymane	172 939,00	-7 587,00	-	165 352,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	673 242,00	-284 815,00	-	388 427,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	10 197 508,00	-10 125 786,00	-	71 722,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	60 143,00	94 150,00	-	154 293,00
Wycena instrumentów pochodnych	215 020,00	58 426,00	-	273 446,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 196 584,00	833 508,00	-	4 030 092,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-	-
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	2 438,00	-	-	2 438,00
Ogółem	36 049 141,00	6 168 590,00	-	42 217 731,00

Za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Razem
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
Ogółem	40 648 491,00	-4 484 221,00	-115 129,00	36 049 141,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo w ramach każdej ze spółek konsolidowanych metodą pełną, po uwzględnieniu korekt konsolidacyjnych. Na 30.06.2021 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 48 670 692,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 1 442 343,00 zł. Na 31.12.2020 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 43 209 104,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 10 033 634,00 zł.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przeznaczalne
Bieżący podatek dochodowy	19 737 098,29	10 972 890,36
Dotyczący roku obrotowego	19 737 098,29	10 972 890,36
Odroczony podatek dochodowy	-15 349 953,00	-6 731 369,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-15 349 953,00	-6 731 369,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	4 387 145,29	4 241 521,36
Efektywna stopa podatkowa	21,41%	30,88%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone
Odroczony podatek dochodowy	1 297 074,00	218,391,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	1 297 074,00	218,391,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	1 297 074,00	218 391,00

Spółki Grupy rozpoznają aktywo z tytułu strat podatkowych w kwocie 3 423,1 tys. zł.

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

Spółka Dominująca od dnia 1 kwietnia 2019 r. jest w trakcie kontroli podatkowej w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zaszyły żadne zmiany w stosunku do informacji zaprezentowanej w skonsolidowanym 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 i instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.

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

4.14. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 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	49 351 551,48	-	32 718 437,01	-	173 017 721,25
Aktywa kontraktowe	90 947 732,76	49 351 551,48	-	32 718 437,01	-	173 017 721,25
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	132 514 396,39	-	-17 321 880,67	-	148 321 904,33	263 514 420,05
Wycena długoterminowych kontraktów	19 976 197,34	27 030 131,22	-15 266 368,24	-	-	31 739 960,32
Zobowiązania kontraktowe	152 490 593,73	27 030 131,22	-32 588 248,91	-	148 321 904,33	295 254 380,37

Za okres od 01.01.2020 r. do 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
Aktywa kontraktowe	124 445 233,95	177 835 367,70	-	-211 332 868,89	-	90 947 732,76
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
Zobowiązania kontraktowe	168 451 363,36	17 075 107,84	-107 225 750,81	-	74 189 873,34	152 490 593,73

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:		
do 1 roku	1 231 502 044,79	1 055 917 684,68
powyżej 1 roku	925 791 139,56	376 346 838,57
Razem	2 157 293 184,35	1 432 264 523,25

Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów w podziale na kategorie prezentowane są w nocie 4.17. sprawozdania.

4.15. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	23 907 004,22	25 776 324,20
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	18 279 406,39	17 955 748,02
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	42 186 410,61	43 732 072,22
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	1 437 718,97	1 288 220,31
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	43 624 129,58	45 020 292,53
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	54 752 313,54	54 230 216,60
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	42 970 200,69	49 462 462,15
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom	97 722 514,23	103 692 678,75

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom	9 255 359,13	9 459 798,28
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	57 469,61	35 309,78

Na 30 czerwca 2021 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 48,49% (dla jednego projektu 7,99 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

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

4.16. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

	Budownictwo kubańskie	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	431 720 962,54	134 392 667,59	57 465 705,55	133 650 905,14	-63 662 904,51	693 567 336,31
sprzedaż zewnętrzna	368 651 200,82	134 290 111,51	56 975 118,84	133 650 905,14	-	693 567 336,31
sprzedaż na rzecz innych segmentów	63 069 761,72	102 556,08	490 586,71	-	-63 662 904,51	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	402 460 252,98	126 097 468,66	47 831 177,82	130 516 012,45	-57 610 429,25	649 294 482,66
Zysk brutto ze sprzedaży	29 260 709,56	8 295 198,93	9 634 527,73	3 134 892,69	-6 052 475,26	44 272 853,65
% zysku brutto ze sprzedaży	6,78%	6,17%	16,77%	2,35%	9,51%	6,38%
Koszty sprzedaży			x			6 198 834,04
Koszty zarządu			x			24 812 610,33
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			5 017 948,80
Zysk z działalności operacyjnej			x			18 279 358,08
Przychody finansowe			x			2 833 287,17
w tym: przychody odsetkowe	5 290,40	102 763,57	899,32	53 527,36	-	162 480,65
instrumenty pochodne	1 227 820,65	-	-	42 676,07	-	1 270 496,72
Koszty finansowe			x			7 663 475,03
w tym: koszty odsetkowe	1 405 948,76	346 521,20	736 392,91	320 721,65	-	2 809 584,52
instrumenty pochodne	1 004 981,92	-	-	1 022 557,38	-	2 027 539,30
Oczekiwane straty kredytowe			x			-45 894,53
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						6 996 443,54
Zysk przed opodatkowaniem			x			20 491 508,29
Podatek dochodowy			x			4 387 145,29
Zysk netto			x			16 104 363,00

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 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	467 672 292,52	144 153 044,34	66 746 896,32	96 834 850,34	-42 222 096,17	733 184 987,35
sprzedaż zewnętrzna	425 557 290,22	144 080 587,62	66 746 896,32	96 800 213,19	-	733 184 987,35
sprzedaż na rzecz innych segmentów	42 115 002,30	72 456,72	-	34 637,15	-42 222 096,17	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	433 493 140,69	126 521 119,21	57 455 581,65	100 050 947,98	-40 746 791,02	676 773 998,51
Zysk brutto ze sprzedaży	34 179 151,83	17 631 925,13	9 291 314,67	-3 216 097,64	-1 475 305,15	56 410 988,84
% zysku brutto ze sprzedaży	7,31%	12,23%	13,92%	-3,32%	3,49%	7,69%
Koszty sprzedaży			x			5 021 442,25
Koszty zarządu			x			25 656 732,96
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-2 626 497,08
Zysk z działalności operacyjnej			x			23 106 316,55
Przychody finansowe			x			3 173 966,08
w tym: przychody odsetkowe	10 153,81	109 664,90	32 383,07	45 781,18	-	197 982,96
instrumenty pochodne	118 532,67	-	-	-243 301,59	-	-124 768,92
Koszty finansowe			x			8 644 971,19
w tym: koszty odsetkowe	1 927 374,64	326 699,46	423 030,69	423 997,08	-	3 101 101,87
instrumenty pochodne	1 231 071,49	-	-	-168 904,18	-	1 062 167,31
Oczekiwane straty kredytowe			x			3 654 411,41
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						-247 177,87
Zysk przed opodatkowaniem			x			13 733 722,16
Podatek dochodowy			x			4 241 521,36
Zysk netto			x			9 492 200,80

Stan na dzień 30.06.2021 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	219 580 808,13	207 368 906,92	505 240 143,69	199 676 154,11	259 749 658,12	1 391 615 670,97
Razem aktywa	219 580 808,13	207 368 906,92	505 240 143,69	199 676 154,11	259 749 658,12	1 391 615 670,97
Kapitał własny	-	-	-	-	343 646 361,43	343 646 361,43
Zobowiązania	328 042 046,60	174 563 460,98	280 254 145,71	172 835 681,66	92 273 974,59	1 047 969 309,54
Razem pasywa	328 042 046,60	174 563 460,98	280 254 145,71	172 835 681,66	435 920 336,02	1 391 615 670,97
Amortyzacja	2 017 870,92	5 067 293,56	1 060 759,54	2 486 704,74	-	10 632 628,76

Stan na dzień 31.12.2020 r.

Opis	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
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
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
Razem pasywa	374 483 255,10	162 053 323,41	150 718 995,10	131 083 009,61	408 984 514,45	1 227 323 097,67
Amortyzacja	3 886 789,03	8 453 707,22	2 000 185,84	4 151 672,72	-	18 492 354,81

Koszt uzyskania informacji o przychodach od klientów zewnętrznych dla poszczególnych produktów i usług wchodzących w skład segmentów wiąże się z nadmiernym kosztem ich pozyskania.

Informacje o obszarach geograficznych:

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	01.01- 30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
KRAJ	465 876 627,34	538 810 750,42	100 898 896,29	86 623 737,18
EKSPORT, w tym:	227 690 708,97	194 374 236,93	62 623 787,33	66 349 042,53
Skandynawia, w tym:	147 240 242,93	116 289 638,54	61 493 017,46	65 675 703,54
- Norwegia	134 696 859,99	113 401 624,53	55 499 058,63	61 809 587,18
Rynek wschodni (Białoruś, Ukraina)	79 145 112,92	78 084 598,39	459 469,57	499 710,88
Niemcy	1 305 353,12		671 300,30	173 628,11
Razem	693 567 336,31	733 184 987,35	163 522 683,62	152 972 779,71

* aktywa trwałe – tj. środki trwałe i wartości niematerialne

Spółka w I półroczu 2021 r. uzyskała przychody w wysokości przekraczającej 10% łącznych przychodów od jednego klienta zewnętrznego, natomiast w I półroczu 2020 r. nie uzyskała takich przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych

4.17. Przychody umów z klientami

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	488 792 071,35	538 100 069,25
Sprzedaż usług budowlanych	431 567 160,97	471 603 729,83
Sprzedaż deweloperska	55 452 657,89	65 457 059,20
Sprzedaż usług pozostałych	1 772 252,49	1 039 280,22
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	204 338 966,72	194 374 236,93
Sprzedaż usług budowlanych	204 338 966,72	194 257 395,33
Sprzedaż usług pozostałych	-	116 841,60
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	693 131 038,07	732 474 306,18

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone
Sprzedaż materiałów - kraj	436 298,24	710 681,17
Działalność budowlana	436 298,24	710 681,17
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	436 298,24	710 681,17

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone
Klient publiczny	117 617 432,34	190 680 443,60
Klient prywatny	575 949 903,97	542 504 543,75
Przychody umów z klientami	693 567 336,31	733 184 987,35

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone
Ryczałt	635 657 325,53	672 208 092,29
Kosztorys	57 910 010,78	60 976 895,06
Przychody umów z klientami	693 567 336,31	733 184 987,35

4.18. Zysk (strata) na jedną akcję

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 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	16 104 363,00	9 492 200,80
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	16 539 931,90	9 410 904,67
Podstawowy zysk na akcję	0,52	0,30

Przedstawione powyżej ilości akcji nie obejmują akcji własnych.

Informacja dotycząca przyznanych praw do nabycia akcji UNIBEP SA w ramach Programu Motywacyjnego zaprezentowana została w punkcie 4.8. niniejszego sprawozdania.

4.19. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. nastąpiło objęcie kontroli nad nowoutworzonymi spółkami o jakich mowa w punkcie 2.5. niniejszego sprawozdania. Spółki te w okresie pierwszego półrocza 2021 roku nie uzyskały przychodów z umów z klientami i poniosły straty w łącznej kwocie 57,8 tys. zł.

W dniu 31 maja 2021 r. nastąpiło wykreślenie funduszu UNIDE FIZ AN z rejestru funduszy inwestycyjnych.

W związku z utratą kontroli w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym wykazano zmniejszenie wartości udziałów niesprawujących kontroli o kwotę 435 531,10 złotych.

4.20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi:

Stan na dzień 30.06.2021 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	1 467 865,39	31 839,04	-	447 831,10
Podmioty stowarzyszone pośrednio	17 777 959,93	4 225 000,00	8 307 441,67	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	19 245 825,32	4 256 839,04	8 307 441,67	447 831,10

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	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	24 126 256,49	9 140 842,16	17 736,40	1 531 842,72	221 610,57

Za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	2 820,53	80 964,00
Podmioty stowarzyszone pośrednio	41 457 293,72	45 487,54	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	41 457 293,72	45 487,54	2 820,53	80 964,00

Za okres od 01.01.2020 do 30.06.2020 r. przekształcone

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów
Podmioty stowarzyszone pośrednio	37 728 967,16	-11 482,45
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	37 728 967,16	-11 482,45

4.21. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	premia za rok 2020 wypłacona w 2021 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbiewski	372 000,00	557 289,48	929 289,48
Sławomir Kiszycki	336 000,00	557 289,48	893 289,48
Krzysztof Mikołajczyk	304 348,84	557 289,48	861 638,32
Adam Poliński*	240 716,56	226 632,24	467 348,80
Razem:	1 253 065,40	1 898 500,68	3 151 566,08

* w 2021 roku zostały wypłacone premie za rok 2020 w kwocie 226 632,24 niezwiązane z funkcją członka Zarządu.

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	premia za rok 2019 wypłacona w 2020 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbiewski	372 000,00	225 398,91	597 398,91
Sławomir Kiszycki	336 000,00	225 398,91	561 398,91
Krzysztof Mikołajczyk	306 000,00	225 398,91	531 398,91
Razem:	1 014 000,00	676 196,73	1 690 196,73

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ:

Za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	228 000,00	-	228 000,00
Beata Maria Skowrońska	72 000,00	-	72 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	30 000,00	30 000,00	60 000,00
Jarostaw Mariusz Bełdowski	30 000,00	-	30 000,00
Michał Kołosowski	42 000,00	-	42 000,00
Paweł Markowski	30 000,00	-	30 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	30 000,00	-	30 000,00
Razem:	462 000,00	30 000,00	492 000,00

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	228 000,00	-	228 000,00
Beata Maria Skowrońska	72 000,00	-	72 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	30 000,00	30 000,00	60 000,00
Jarostaw Mariusz Bełdowski	30 000,00	-	30 000,00
Michał Kołosowski	43 576,40	-	43 576,40
Paweł Markowski	30 000,00	-	30 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	30 000,00	-	30 000,00
Razem:	463 576,40	30 000,00	493 576,40

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2021 r., jak i w okresie porównywalnym nie dokonano zakupów od osób blisko związanych z Zarządem i Radą Nadzorczą, wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 722,0 tys. zł, a w okresie porównywalnym: wynagrodzenie – 442,7 tys. zł.

4.22. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone
Stan na początek okresu	11 221 015,49	24 627 212,38
Zwiększenia	8 211 487,95	731 489,37
Udział w zyskach	8 211 487,95	731 489,37
Zmniejszenia	8 568 689,76	978 667,24
Udział w stratach	1 215 044,41	978 667,24
Zwrócone wkłady	7 353 645,35	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	10 863 813,68	24 380 034,51

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 30 czerwca 2021 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30.06.2021	30.06.2020 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 30.06.2021 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 17 240 584,52 zł, a na dzień 30.06.2020 r. wynosiły 9 811 200,00 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczyły poręczenia kredytu oraz wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01-30.06.2021	01.01-30.06.2020 przekształcone
Udział w zyskach	8 211 487,95	731 489,37
Udział w stratach	1 215 044,41	978 667,24
Ogółem	6 996 443,54	-247 177,87

4.23. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

1. W dniu 29 marca 2021 r. Spółka Dominująca nabyła 28 877 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii E o łącznej wartości nominalnej 2 887 700,00 mln zł celem ich umorzenia.
2. W dniu 31 marca 2021 r. Spółka Dominująca wyemitowała 500 000 sztuk kuponowych, niezabezpieczonych obligacji serii G o wartości nominalnej 100 zł za jedną obligację. Tym samym wartość emisji wyniosła 50 mln zł. Wykup obligacji nastąpi w dniu 31 marca 2024 r. Celem emisji Obligacji jest sfinansowanie wykupu obligacji serii E, a w pozostałym zakresie zwiększenie zdolności finansowych Emitenta oraz Grupy Emitenta w realizacji projektów inwestycyjnych (rozumianych jako realizacja inwestycji deweloperskich lub kontraktów budowlanych) w ramach prowadzonej przez Emitenta lub podmioty zależne od Emitenta działalności biznesowej, przy czym nie zostało określone przedsięwzięcie, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji.
3. W dniu 26 kwietnia 2021 r. Spółka Dominująca dokonała przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 271 123 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 27 112 300 PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii E Emitenta.

4.24. Wyłacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Informacje dotyczące dywidendy zostały omówione w punkcie 4.8. niniejszego sprawozdania oraz w punkcie 6.5. Sprawozdania Zarządu Unibep SA z działalności GRUPY UNIBEP za I półrocze 2021 r.

4.25. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

4.25.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
AKTYWA WARUNKOWE	3 635 739,54	3 955 739,54
Od pozostałych jednostek	3 635 739,54	3 955 739,54
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
Otrzymane poręczenia	3 535 739,54	3 855 739,54
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	144 865 975,01	147 571 461,98
Na rzecz jednostek powiązanych	10 705 200,42	17 033 748,41
Udzielone poręczenia	10 705 200,42	17 033 748,41
Na rzecz pozostałych jednostek	134 160 774,59	130 537 713,57
Sprawy sporne	132 160 774,59	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 i I kwartał 2021 roku nastąpiły następujące zmiany:

Roszczenia przeciwko Unibep S.A.

Deven sp. z o.o. Sp.k. 20 stycznia 2020 r. został wydany nakaz zapłaty obciążający solidarnie Unibep S.A. oraz Klimar Plus Sp. z o.o. kwotą 554 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia. Na rozprawie, która się odbyła w lipcu 2021 r. przesłuchano stronę powodową i Sąd przyjął dowód z opinii biegłego wnioskowany przez obie strony. Sprawa została odroczone bez terminu.

Daniel Modelski wniósł pozew przeciwko Unibep S.A. o zapłatę II części kaucji zatrzymanej w kwocie 40 tys. zł jako zabezpieczenie gwarancyjne na kontrakcie Centrum Biznesowe Okęcie. Na pierwszej rozprawie Strony zajęły stanowiska procesowe, a Sąd wyznaczył UNIBEP S.A. termin na złożenie pisma procesowego wraz z nowymi wnioskami dowodowymi. W dniu 22 kwietnia 2021 r. został wydany wyrok zasądający roszczenie na rzecz powoda. Wyrok nie jest prawomocny, została złożona apelacja od ww. wyroku.

Adam Karbowski wniósł pozew przeciwko Unibep S.A. Roszczenie obejmuje kwotę 39 tys. zł i dotyczy zwrotu II części kaucji gwarancyjnej (zespół zabudowy mieszkaniowej przy ul. Berensona w Warszawie), które zostały potrącone przez UNIBEP S.A. z kosztami zastępczego usunięcia wad i usterek. Spółka wniósła sprzeciw od nakazu zapłaty. Została przeprowadzona mediacja, która nie zakończyła się zawarciem ugody. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Na rozprawie Sąd określił stronom termin na kontynuowanie negocjacji ws. zawarcia ugody. Kolejny termin rozprawy planowany jest na III kwartał 2021 r.

Dnia 01 kwietnia 2021 r. otrzymaliśmy pozew od **Alu GLAS Sp. z o.o.** o zapłatę kwoty w wysokości 337 tys. zł z tytułu wynagrodzenia Wykonawcy realizującego roboty budowlane oraz z tytułu zwrotu I części kaucji gwarancyjnej na inwestycji „Ogrodowa Office”. Pozwani zostaliśmy solidarnie z Inwestorem WX Office Development 2. Odpowiedź na pozew złożył Inwestor, który zakwestionował w całości wszelkie roszczenia Powoda powołując się w głównej mierze na fakt, iż według jego wiedzy Unibep S.A. dokonał pełnego rozliczenia się z podwykonawcą. Pozwani zakwestionowali wysokość roszczenia w związku z brakiem zapłaty za wadliwe wykonanie barier technicznych, potrąceniem kwoty z faktur w związku z obciążeniem Wykonawcy kosztami sprzątnięcia pobudowanego oraz potrąceniem z kaucji gwarancyjnej. Obecnie trwa wymiana pism przygotowawczych pomiędzy stronami. Sąd powołał biegłego i przekazał mu akta sprawy. Strony zgodnie wniosły o przeprowadzenie dowodów osobowych w pierwszej kolejności.

W dniu 01 lipca 2021 r. w sprawie z powództwa **Rafbud Konstrukcje sp. z o.o.** o zapłatę kwoty 445 tys. zł (budowa Żoliborz Artystyczny) została przeprowadzona kolejna rozprawa, na której Sąd zobowiązał Strony do złożenia pism przygotowawczych i odroczył rozprawę do dnia 14 października 2021.

W sprawie z powództwa **RAFUD Konstrukcje Sp. z o.o. Sp.k.** o zapłatę kwoty 590 tys. zł (budowa Rondo Wiatraczna) strony zawarły ugodę w której Powód zrzekł się w całości roszczenia. Sąd wydał postanowienie o umorzeniu się postępowania, które stało się prawomocne w dniu 12 kwietnia 2021 r.

Sprawy z powództwa Unibep S.A.

W dniu 12 października 2018 roku **Konsorcjum UNIBEP S.A i Most sp. z o.o.** złożyło w Sądzie Okręgowym w Białymstoku I Wydziale Cywilnym pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty 8 286 tys. zł z tytułu kary umownej w związku z odstąpieniem od umowy oraz kwoty 23 243 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji **Sokółka – Dąbrowa Białostocka**. Dnia 1 maja 2021 r. Sąd dopuścił dowód z opinii Instytutu Naukowo – Badawczego z zakresu projektowania w branży drogowej

i mostów, budownictwa drogowego i wyceny robót budowlanych (kosztorysowania), geodezji i kartografii, oraz z zakresu hydrologii, hydrogeologii, stosunków wodnych i melioracji. Sąd wydał wyrok częściowy zasądający w kwocie uznanej przez stronę Pozwaną PZDW roszczenia na rzecz UNIBEP S.A. 798 tys. zł. z odsetkami ustawowymi oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwotę 61 tys. zł. z odsetkami. Nadając wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności. Na wniosek Unibep S.A. Sąd zobowiązał podmioty tj. Strabag, Województwo Podlaskie, Urząd Marszałkowski, Starosta Sokółski, Wody Polskie, projektant, Inspektor Nadzoru do złożenia dokumentacji dotyczącej inwestycji. Przedstawiona dokumentacja obecnie jest analizowana oraz strony sporządzają listę pytań do świadków.

29 marca 2019 r. **Konsorcjum UNIBEP S.A. i PORR S.A.** złożyło pozew przeciwko **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** o zapłatę kwoty 16 926 tys. złotych łącznie (w tym Unibep S.A. 5.078 tys. zł) z tytułu dodatkowych robót na Inwestycji **Przebudowa drogi krajowej S8**. 16 lipca 2021 r. na rozprawie przesłuchano część świadków. Sąd oddalił wnioski dowodowe GDDKiA w zakresie przedłożenia umów podwykonawczych powoda oraz zasugerował podjęcie rozmów ugodowych z PORR S.A. oraz UNIBEP S.A. Kolejna rozprawa została wyznaczona na IV kwartał, w celu przesłuchania pozostałych świadków. Sąd jak dotąd nie rozpoznał wniosku GDDKiA o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego.

Powództwo przeciw **Gminie Łapy** UNIBEP S.A. w dniu 12 lipca 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 oraz 1.177 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji). Dnia 22 kwietnia 2021 r. wpłynęła do Sądu opinia biegłego sądowego, która jest korzystna dla UNIBEP S.A. Biegły uznał, że Powodowi należna jest niższa kwota roszczeń: UNIBEP S.A. żądał kwoty 1.716 tys. zł brutto w zakresie robót „dodatkowych”, zaś biegły przyjął kwotę: 349 tys. zł netto. W dniu 07 maja 2021 Gmina Łapy złożyła zarzuty do opinii biegłego. Biegły podtrzymał swoje stanowisko w sprawie wydając opinię uzupełniającą w maju 2021. Termin rozprawy nie został wyznaczony.

Powództwo przeciwko spółce **Atelier Żoliborz Sp. z o. o.**, o zapłatę kwoty 2.174 tys. zł. Należność obejmuje roszczenie o zwrot kaucji gwarancyjnej zatrzymanej na okoliczność należytego wykonania umowy w okresie gwarancji. Sąd w dniu 30 czerwca 2021 r. wydał zarządzenie, w którym skierował sprawę do wydania wyroku na posiedzeniu niejawnym oraz zobowiązał strony do zajęcia ostatecznego stanowiska procesowego w sprawie. Unibep S.A. złożył pismo procesowe z ostatecznym stanowiskiem procesowym.

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. Pozwany 31 maja 2021 r. przedstawił swoje stanowisko co do możliwości uznania około 30% wartości kwoty żądanej przez Unibep SA. Planowane spotkanie mediacyjne na maj 2021 nie odbyło się. Sprawa wróciła do Sądu, jednak termin rozprawy jeszcze nie został wyznaczony.

Inwestor **Standkanten Pluss II KS** wstrzymał płatność ostatniej faktury wystawionej w ramach projektu **budowlanego Strandkanten** w Tromsø. Inwestor nie kwestionuje wysokości faktury, kwota jest wstrzymywana jako zabezpieczenie roszczeń z tytułu wad zgłaszanych przez wspólnotę mieszkańców. Obie strony wystąpiły z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej, w związku z czym termin przedawnienia obu roszczeń został przerwany. Unibep S.A. ma termin na wszczęcie postępowania sądowego do dnia 1 lutego 2022 r.

Sprawa z powództwa Unibep S.A. przeciwko **Witraż Sp. z o.o.** o zapłatę kwoty 408 tys. zł rozpoznawana przez Sąd Okręgowy w Białymstoku. Przedmiotem sprawy jest roszczenie odszkodowawcze z tytułu wad stolarki okiennej na kontrakcie **Kjeller Gard**. Witraż wnosi o oddalenie powództwa. Roszczenie skierowano do Witraż jako roszczenie regresowe, po tym jak inwestor na projekcie Kjeller Grad wystąpił z analogicznym roszczeniem do Unihouse S.A. Postanowieniem Sądu z dnia 16 sierpnia 2021 r. postępowanie zostało zawieszona na 3 miesiące.

Spółka Unibep S.A. złożyła w dniu 09 lipca 2021 r. pozew przeciwko **Przedsiębiorstwu Robót Drogowo-Mostowych „Ostrada”** o zapłatę zaległych faktur za dostawę asfaltu w kwocie 205 tys. zł. Obecnie oczekujemy na wydanie nakazu zapłaty przez Sąd.

1 kwietnia 2021 r. do Sądu wpłynął pozew o zapłatę kwoty 50 tys. zł tytułem realizacji porozumienia z dnia 07 grudnia 2016 r. zawartego pomiędzy Unibep S.A. a **Dariuszem Żegunią**. W w/w porozumieniu Dariusz Żegunia zobowiązał się, że w terminie do dnia 19 grudnia 2016 r. opuścić i wydać Unibep S.A. budynek mieszkalny, budynki gospodarcze oraz usunąć nagromadzone tam zbędne materiały, w zamian za co Spółka zobowiązała się zapłacić na jego rzecz kwotę 50 tys. zł. Dariusz Żegunia nie zrealizował powyższych obowiązków w terminie i wciąż zamieszkiwał w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości nabytej przez pozwaną. W dniu 08 czerwca 2021 r. odbyła się rozprawa, na której przesłuchani zostali świadkowie obu stron, a także powód. Następnie Sąd zamknął rozprawę i odroczył publikację wyroku do dnia 17 czerwca 2021 r. W wyroku Sąd oddalił powództwo oraz obciążył powoda kosztami procesu. Dnia 14 lipca 2021 r. do Sądu wpłynęła apelacja powoda. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu kolejnej rozprawy.

Unibep S.A. wniósł pozew przeciwko **Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**. Roszczenie obejmuje zapłatę kwoty 841 tys. zł tytułem wynagrodzenia za wykonanie robót na inwestycji „Talarowa”. W dniu 21 czerwca 2021 r. odbyła się zdalna rozprawa sądowa, na którą nie stawił się pełnomocnik pozwanego. Obecnie Sąd kontynuuje postępowanie dowodowe.

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

20 sierpnia 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. Na rozprawie dnia 28 czerwca 2021 r. biegły potwierdził ostatecznie, iż dodatkowe wynagrodzenie Wykonawcy za objazdy jest należne, ale w wysokości określonej w opinii, tj. w kwocie 2.750 tys. zł. W zakresie roszczeń Budrex biegły stoi na stanowisku szerokiego rozumienia koryta rzeki (również w zakresie terenów zalewowych), co może wpłynąć na ostateczną zasadność roszczeń Budrexu. Biegły będzie słuchany po raz kolejny na rozprawie, która planowana jest na III kwartał 2021 r.

Sprawy przeciwko Budrex Sp. z o. o.

23 kwietnia 2021 r. **Trakcja PRKiL S.A.** złożyła pozew w sprawie zapłaty za wykonane prace w wysokości 544 tys. zł. przeciwko Budrex Sp. z o. o. Spółka wniosła odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Sprawa została skierowana do mediacji. Termin zakończenia mediacji został ustalony na 10 września 2021 r.

Sprawy z powództwa Unihouse S.A.

Inwestor **Eco City Sopot sp. z o.o.** nie rozliczył się za przygotowanie części projektu budowlanego. Roszczenie nie jest kwestionowane co do zasady. Inwestor twierdzi, że Unihouse S.A. nie zakończył wykonania tej części umowy. Unihouse z kolei, że inwestor wprowadził zbyt wiele odstępstw od pierwotnej koncepcji i domagał się zapłaty wynagrodzenia przed wprowadzeniem kolejnych poprawek. Przed skierowaniem sprawy do sądu inwestor wielokrotnie zapewniał, że zapłaci wystawioną fakturę. Na rozprawach które odbyły się w dniach 9 czerwca 2021 r. zostali przesłuchani świadkowie m.in. ze strony Unihouse. Kolejny termin rozprawy planowany jest w III kwartale 2021 r.

4.25.2. Gwarancje

Zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy UNIBEP na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek. Gwarancje udzielane zleceniodawcom Grupy UNIBEP stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
OTRZYMANE GWARANCJE	72 506 188,07	52 526 641,58
Od pozostałych jednostek	72 506 188,07	52 526 641,58
UDZIELONE GWARANCJE	491 345 775,58	441 317 882,93
Na rzecz jednostek powiązanych	17 240 584,52	10 560 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	474 105 191,06	430 757 882,93

W okresie od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r. udzielono gwarancji na kwotę 224 954 163,67 zł, a otrzymano gwarancje w wysokości 63 206 539,01 zł

4.26. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30.06.2021 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	42 186 410,61	-	-	-97 722 514,23	-	-55 536 103,62
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	260 432 891,99	-	-	-	-	260 432 891,99
Pożyczki udzielone	59 778 673,97	-	-	-	-	59 778 673,97
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-439 910,98	-	-	-439 910,98
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 900 086,75	-2 393 128,74	-	-5 541 280,30	-6 034 322,29
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	192 758 444,21	-	-	-	-	192 758 444,21
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-186 892 166,38	-	-186 892 166,38
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-260 362 552,44	-	-260 362 552,44
	555 156 420,78	1 900 086,75	-2 833 039,72	-544 977 233,05	-5 541 280,30	3 704 954,46

*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	Ogółem
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
	600 256 216,14	322 993,38	-967 616,09	-524 433 977,64	-12 367 986,50	62 809 629,29

*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 wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 900 086,75	-	1 900 086,75
Razem	-	1 900 086,75	-	1 900 086,75

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 r. do 30.06.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	439 910,98	-	439 910,98
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	7 934 409,04	-	7 934 409,04
Razem	-	8 374 320,02	-	8 374 320,02

Za okres od 01.01.2020 r. 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
Razem	-	13 012 609,21	-	13 012 609,21

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	1 900 086,75	-
RAZEM:	1 900 086,75	-

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
wyceniane przez wynik finansowy IRS	439 910,98	929 081,19
RAZEM:	439 910,98	929 081,19
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	7 934 409,04	12 083 528,02
RAZEM:	7 934 409,04	12 083 528,02

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u

Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
poniżej 1 roku	1 374 293,54	-
od 1 do 3 lat	525 793,21	-
RAZEM:	1 900 086,75	-

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

Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
poniżej 1 roku	7 992 222,10	9 948 708,90
od 1 do 3 lat	382 097,92	3 063 900,31
RAZEM:	8 374 320,02	13 012 609,21

4.27. Wpływ epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność GRUPY UNIBEP

Informacja na temat możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Unibep i Grupy Kapitałowej

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

Nie można na 100% wykluczyć dodatkowych nadzwyczajnych przypadków negatywnych dla Emitenta i całej branży i następstw z tym związanych. Wpływ pandemii covid-19 oraz informacja na temat jej potencjalnego wpływu na sytuację Spółki i Grupy Unibep przedstawiony został w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2020 roku. Niemniej zjawiska tego typu są na bieżąco monitorowane, a działania podejmowane wewnątrz Grupy mają minimalizować ich ewentualne skutki w przypadku, jeśli wystąpią.

4.28. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w pkt 3.3. Sprawozdania Zarządu UNIBEP SA z działalności GRUPY UNIBEP za I półrocze 2021 r.

4.29. Struktura zatrudnienia:

	stan na dzień 30.06.2021	stan na dzień 31.12.2020
Pracownicy umysłowi	947	857
Pracownicy fizyczni	620	569
RAZEM	1 567	1 426

5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Grupa sporządziła sprawozdanie finansowe za 2020 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 17 czerwca 2021 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA i zatwierdzone do publikacji w dniu 31.08.2021 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbicki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

Adam Poliński

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

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska



Kontakt:

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

www.unibep.pl