



**KWARTALNE SKRÓCONE**

**SKONSOLIDOWANE**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**ZA OKRES OD 1.01.2019 DO 31.03.2019**



Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-01-2019 do 31-03-2019 oraz okresy porównywalne zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 roku, poz. 757).

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

## 1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.12.2018
<b>AKTYWA</b>			
<b>AKTYWA TRWAŁE (DŁUGOTERMINOWE)</b>			
Środki trwałe	1	96 266 545,16	93 915 469,42
Wartości niematerialne		27 390 519,11	27 093 793,66
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności		3 166 648,20	8 839 221,97
Inwestycje w innych podmiotach		258 150,00	258 150,00
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		1 236 911,94	1 687 696,44
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	47 305 441,97	46 764 782,59
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	36 717 377,00	37 346 195,00
Pożyczki udzielone		6 704 813,52	6 457 970,23
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 600 115,88	2 509 675,04
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>221 646 522,78</b>	<b>224 872 954,35</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE (KRÓTKOTERMINOWE)</b>			
Zapasy	2	264 247 029,14	225 182 504,86
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3	261 495 453,58	252 492 929,63
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	32 705 661,79	42 120 139,91
Aktywa kontraktowe	9	117 623 025,53	104 817 928,21
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7 445 586,87	16 005 469,79
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		1 284 610,17	2 088 793,69
Pożyczki udzielone		34 973 388,54	29 878 330,88
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 116 575,44	2 589 153,34
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	109 480 418,59	56 182 453,01
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>832 371 749,65</b>	<b>731 357 703,32</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 054 018 272,43</b>	<b>956 230 657,67</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.12.2018
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-3 804,04	-3 936,57
Pozostałe kapitały, w tym:		205 809 454,98	207 082 774,98
- kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		49 826 728,49	47 920 560,80
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>259 139 442,83</b>	<b>258 506 462,61</b>
Kapitał przypadający udziałowcom niesprawującym kontroli		5 277 777,63	5 149 261,59
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>264 417 220,46</b>	<b>263 655 724,20</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6	123 679 018,14	67 952 074,13
Rezerwy długoterminowe	7	30 389 140,75	30 891 161,21
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	11	1 399 358,00	1 826 566,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	49 778 358,80	48 744 915,67
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe		597 282,57	608 721,46
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>205 843 158,26</b>	<b>150 023 438,47</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8	243 818 885,53	235 105 690,50
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	44 306 698,32	46 953 614,22
Zobowiązania kontraktowe	9	126 747 047,55	90 388 906,89
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6	57 022 800,01	51 470 116,07
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		269 058,89	826 681,12
Rezerwy krótkoterminowe	7	111 545 778,71	117 758 861,50
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe		47 624,70	47 624,70
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>583 757 893,71</b>	<b>542 551 495,00</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 054 018 272,43</b>	<b>956 230 657,67</b>

	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.12.2018
Wartość księgowa	259 139 442,83	258 506 462,61
Liczba akcji	34 070 634,00	34 070 634,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,61	7,59

## 2. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01. - 31.03.2019	01.01. - 31.03.2018
<b>Przychody z umów z klientami, w tym:</b>	12	<b>329 574 434,31</b>	<b>371 574 436,56</b>
- z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)		15 371 451,49	14 324 555,72
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	12	<b>313 080 790,22</b>	<b>335 880 515,39</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>16 493 644,09</b>	<b>35 693 921,17</b>
Koszty sprzedaży		1 527 358,25	2 504 960,00
Koszty zarządu		11 512 461,10	9 713 012,72
Pozostałe przychody operacyjne		1 269 185,13	9 928 945,50
Pozostałe koszty operacyjne		641 288,23	1 285 742,93
Oczekiwane straty kredytowe		593 263,55	8 286 322,28
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>3 488 458,09</b>	<b>23 832 828,74</b>
Przychody finansowe, w tym:		1 607 557,68	1 637 613,80
- z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej		956 354,15	172 466,85
Koszty finansowe		2 843 500,35	838 569,58
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		429 627,79	540 535,16
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>2 682 143,21</b>	<b>25 172 408,12</b>
Podatek dochodowy		647 459,48	6 286 986,83
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>2 034 683,73</b>	<b>18 885 421,29</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>2 034 683,73</b>	<b>18 885 421,29</b>
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 906 167,69	18 115 598,23
Udziały niesprawujące kontroli		128 516,04	769 823,06
Podstawowy i rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w zł.)		0,06	0,53

## 3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01. - 31.03.2019	01.01. - 31.03.2018
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 034 683,73</b>	<b>18 885 421,29</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	132,53	-21,64
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-1 572 000,00	-3 856 420,00
Podatek odroczone związany z elementami innych całkowitych dochodów	298 680,00	732 720,00
<b>Pozostałe dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>-1 273 187,47</b>	<b>-3 123 721,64</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>761 496,26</b>	<b>15 761 699,65</b>
z tego przypadające:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	632 980,22	14 991 876,59
udziałom niesprawującym kontroli	128 516,04	769 823,06

## 4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2019 – 31.03.2019 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
<b>01 STYCZNIA 2019 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-3 936,57</b>	<b>2 285 772,00</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>108 278 010,08</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>21 667 009,32</b>	<b>26 253 551,48</b>	<b>258 506 462,61</b>	<b>5 149 261,59</b>	<b>263 655 724,20</b>
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	26 253 551,48	-26 253 551,48	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	-	1 906 167,69	1 906 167,69	2 034 683,73
- inne całkowite dochody	-	132,53	-1 273 320,00	-	-	-	-	-	-	-1 273 187,47	-1 273 187,47
<b>31 MARCA 2019 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-3 804,04</b>	<b>1 012 452,00</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>108 278 010,08</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>47 920 560,80</b>	<b>1 906 167,69</b>	<b>259 139 442,83</b>	<b>5 277 777,63</b>	<b>264 417 220,46</b>

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
<b>STAN NA 31 GRUDZIEŃ 2017 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>- 3 747,35</b>	<b>4 871 515,96</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>94 505 024,86</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>28 589 201,63</b>	<b>25 777 923,08</b>	<b>253 765 974,48</b>	<b>3 838 387,77</b>	<b>257 604 362,25</b>
- wpływ zastosowania MSSF 9	-	-	-	-	-	-	- 2 674 323,24	-	- 2 674 323,24	-	- 2 674 323,24
- wpływa zastosowania MSSF 15 po raz pierwszy	-	-	-	-	-	-	- 9 438 680,13	-	-9 438 680,13	-	-9 438 680,13
<b>STAN NA 01 STYCZNIA 2018 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>- 3 747,35</b>	<b>4 871 515,96</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>94 505 024,86</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>16 476 198,26</b>	<b>25 777 923,08</b>	<b>241 652 971,11</b>	<b>3 838 387,77</b>	<b>245 491 358,88</b>
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	25 777 923,08	- 25 777 923,08	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	24 693 619,90	-	- 24 693 619,90	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	- 5 518 475,02	-	- 5 518 475,02	-	- 5 518 475,02
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	-9 624 982,90	-	9 624 982,90	-	-	-	-
- przeznaczenie kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-1 295 651,78	-	-	-	- 1 295 651,78	-	- 1 295 651,78
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	26 253 551,48	26 253 551,48	1 310 873,82	27 564 425,30
- inne całkowite dochody	-	- 189,22	- 2 585 743,96	-	-	-	-	-	- 2 585 933,18	-	- 2 585 933,18
<b>STAN NA 31 GRUDZIEŃ 2018 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-3 936,57</b>	<b>2 285 772,00</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>108 278 010,08</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>21 667 009,32</b>	<b>26 253 551,48</b>	<b>258 506 462,61</b>	<b>5 149 261,59</b>	<b>263 655 724,20</b>

Za okres 01.01.2018 – 31.03.2018 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
<b>01 STYCZNIA 2018 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-3 747,35</b>	<b>4 871 515,96</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>94 505 024,86</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>28 589 201,63</b>	<b>25 777 923,08</b>	<b>253 765 974,48</b>	<b>3 838 387,77</b>	<b>257 604 362,25</b>
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	25 777 923,08	-25 777 923,08	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	-	18 115 598,23	18 115 598,23	18 885 421,29
- inne całkowite dochody	-	-21,64	-3 123 700,00	-	-	-	-	-	-3 123 721,64	-	-3 123 721,64
<b>31 MARCA 2018 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-3 768,99</b>	<b>1 747 815,96</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>94 505 024,86</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>54 367 124,71</b>	<b>18 115 598,23</b>	<b>268 757 851,07</b>	<b>4 608 210,83</b>	<b>273 366 061,90</b>

## 5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01. - 31.03.2019	01.01. - 31.03.2018
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	2 682 143,21	25 172 408,12
II. Korekty razem	977 414,16	- 160 589 863,07
1. Amortyzacja	3 370 715,35	2 552 150,69
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 63 805,95	- 226 638,71
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	621 891,47	822 091,00
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 876 509,64	- 2 759 820,24
5. Zmiana stanu rezerw	- 6 637 108,25	3 261 485,96
6. Zmiana stanu zapasów	- 34 113 635,86	12 869 630,15
7. Zmiana stanu należności	- 12 966 732,40	- 46 866 486,75
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	43 571 385,27	- 81 498 903,02
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 179 274,07	- 42 945 215,56
10. Inne korekty	392 117,11	- 648 067,18
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	7 858 371,13	- 5 150 089,41
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>3 659 557,37</b>	<b>- 135 417 454,95</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 726 836,30	- 6 859 302,77
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	440 747,88	39 927,79
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	1 800 000,00	-
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrotu wkładów	- 1 000 000,00	-
Odsetki otrzymane	76 628,45	2 531 967,22
Dywidendy otrzymane	5 302 201,58	2 400 000,00
Pożyczki udzielone	- 5 711 000,00	- 22 414 547,91
Pożyczki spłacone	961 821,70	9 656 569,32
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-	1 684 451,91
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 143 563,31</b>	<b>- 12 960 934,44</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	67 989 118,04	7 959 539,25
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	- 15 555 144,82	- 8 286 172,46
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 1 123 894,46	- 856 872,98
Zapłacone odsetki	- 2 725 330,71	- 1 722 308,58
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>48 584 748,05</b>	<b>- 2 905 814,77</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>53 387 868,73</b>	<b>- 151 284 204,16</b>
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	45 846 983,72
- różnice kursowe	50 751,41	- 118 964,87
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>56 041 798,45</b>	<b>166 620 192,18</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>109 429 667,18</b>	<b>15 335 988,02</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	6 875 357,20	10 608 523,79

## OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

# 1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

## 1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

### 1.1.1. Standardy i interpretacje

Przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, które zostało opublikowane w dniu 28 marca 2019 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku:

- **MSSF16 „Leasing”**
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu;
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach;
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa;
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku;
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczenia podatku dochodowego”**

W punkcie 1.1.2 został opisany wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie stwierdzono znaczącego wpływu pozostałych nowych standardów oraz interpretacji na sprawozdanie finansowe.

#### Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE:

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** - definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** - definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później)
- **Zmiany do Odniesień do Założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

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



## 1.1.2. Wpływ zastosowania nowych standardów na sprawozdanie finansowe

### MSSF 16 Leasing

MSSF 16 obowiązuje dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie i został przyjęty przez Unię Europejską. Zastąpił on standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI 15.27. Grupa zastosowała MSSF 16 od 1 stycznia 2019.

Nowy standard wprowadził jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy, zbieżny z ujęciem leasingu finansowego w ramach MSR 17. Zgodnie z MSSF 16 umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli przekazuje prawo do kontroli użytkownika zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres za wynagrodzeniem.

Zasadniczym elementem różniącym definicje leasingu z MSR 17 i MSSF 16 jest wymóg sprawowania kontroli nad użytkowanym, konkretnym składnikiem aktywów, wskazanym w umowie wprost lub w sposób dorozumiany. Przeniesienie prawa do użytkowania ma miejsce wówczas, gdy mamy do czynienia ze zidentyfikowanym aktywem, w odniesieniu, do którego leasingobiorca ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych i kontroluje wykorzystanie danego aktywa w danym okresie. W przypadku gdy definicja leasingu jest spełniona, ujmuje się prawo do użytkowania aktywa wraz z odpowiednim zobowiązaniem z tytułu leasingu ustalonym w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych (do 12 miesięcy). Wydatki związane z wykorzystaniem aktywów będących przedmiotem leasingu, uprzednio ujęte w kosztach usług obcych, będą obecnie klasyfikowane jako koszty amortyzacji oraz koszty odsetek.

### Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

W związku z zastosowaniem od dnia 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 dokonano wyselekcjonowania i analizy umów, na podstawie których użytkowane są składniki aktywów będące własnością innych podmiotów pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16.

Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością nowe zasady zostały przyjęte retrospektywnie z odniesieniem skumulowanego efektu początkowego do zysków zatrzymanych z lat ubiegłych. W związku z tym, dane porównawcze za rok obrotowy 2018 zgodnie ze zmodyfikowanym podejściem retrospektywnym nie zostały przekształcone.

W wyniku analizy wyodrębniono następujące grupy umów, które wymagały innego, niż dotychczas ujęcia w księgach rachunkowych:

1. Prawo wieczystego użytkowania gruntów
2. Umowy najmu długoterminowego
3. Umowy najmu powierzchni biurowych.

Grupa skorzystała z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy). Dla tych umów nie ujmowano zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe w takiej sytuacji ujmuje się jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Inne dopuszczone przez standard uproszczenia, z których Grupa skorzystała to:

1. Zastosowanie jednej stopy dyskontowej do portfela umów leasingowych o podobnych cechach;
2. Wykluczenie początkowych kosztów bezpośrednich w zakresie pomiaru aktywów związanych z prawem do użytkowania w dniu początkowego zastosowania;
3. Oparcie się na własnej ocenie tego, czy leasingi rodzą obciążenia zgodnie z MSR 37 bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania, traktując tę ocenę jako alternatywę wobec oceny utraty wartości,
4. Wykorzystanie perspektywy czasu (wykorzystanie wiedzy zdobytej po fakcie) w określeniu okresu leasingu, jeżeli umowa zawiera opcje przedłużenia lub rozwiązania umowy najmu.

W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 Grupa przyjęła, że stopa dyskonta powinna odzwierciedlać koszty finansowania, jakie byłoby zaciągnięte na zakup przedmiotu podlegającego leasingowi.

W celu oszacowania wysokości stopy dyskonta Grupa wzięta pod uwagę rodzaj, czas trwania, walutę oraz potencjalną marżę, jaką zapłaciłaby na rzecz instytucji finansowych celem uzyskania finansowania.

Zastosowane przez Grupę stopy dyskonta mieszczą się w przedziale od 6,17% do 7,20%.

Po przyjęciu MSSF 16 Grupa ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące umów, które wcześniej zostały sklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z zasadami MSR 17 Leasing. Zobowiązania te zostały wycenione w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dniu pierwszego zastosowania, w przypadku leasingów wcześniej sklasyfikowanych jako leasingi operacyjne zgodnie z MSR 17, Grupa wyceniła kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania.

### Wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na ujęcie dodatkowych zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r. i 31 marca 2019 r. przedstawiają poniższe tabele:

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	31.12.2018 (MSR 17)	wpływ MSSF 16	01.01.2019 (MSSF 16)
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Środki trwałe	93 915 469,42	2 375 010,00	96 290 479,42
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	225 182 504,86	4 565 242,00	229 747 746,86
<b>PASYWA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	67 952 074,13	6 071 091,00	74 023 165,13
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	51 470 116,07	869 161,00	52 339 277,07

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	31.03.2019 (bez wpływu MSSF 16)	wpływ MSSF 16	31.03.2019 (dane bilansowe)
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Środki trwałe	94 122 150,16	2 144 395,00	96 266 545,16
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	259 791 731,14	4 455 298,00	264 247 029,14
Krótkoterminowe rozliczenia okresowe	3 214 074,78	-97 499,34	3 116 575,44
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Zyski (straty) zatrzymane	49 806 697,83	20 030,66	49 826 728,49
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	122 391 315,14	1 287 703,00	123 679 018,14
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	51 828 340,01	5 194 460,00	57 022 800,01

### Wpływ na kapitał

Wdrożenie MSSF 16 nie miało wpływu na zyski zatrzymane i kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r. z uwagi na ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu w takiej samej wysokości.

### Wpływ na wskaźniki finansowe

Ze względu na ujęcie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej umów leasingu, wdrożenie MSSF 16 przez Grupę miało wpływ na jej wskaźniki bilansowe, w tym wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego. Dodatkowo, w efekcie wdrożenia MSSF 16 zmianie uległy miary zysku (m. in. zysk z działalności operacyjnej, EBITDA), a także przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Grupa przeanalizowała wpływ tych zmian na spełnienie kowenantów zawartych w umowach kredytowych, których jest stroną i nie stwierdzono ryzyka ich naruszenia.

### 1.1.3. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2018r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz z raportami rocznymi.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

## 1.1.4. 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%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01.03.2008	1 724,20	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
Budrex-Kobi 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.	Bielski Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Sejdedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	6 493 178,84	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	10 000,00	97,63%	97,63%
MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	4 434 100,00	97,63%**)	97,63%***)
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	25 000,00	48,82%	48,82%
IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	2 340 000,00	96,65%***)	48,82%***)
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06.06.2012	15 000,00	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06.06.2012	53 583 300,00	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28.06.2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarnieckiego MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31.09.2012	6 610 811,90	97,63%***)	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.09.2012	80 703 590,76	97,63%	97,63%
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18.05.2010	6 314 685,31	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielski Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.06.2011	11 092 416,19	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.08.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09.06.2015	1 000,00	48,82%**)	0%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	2 229 790,65	97,63%	97,63%
Bukowska Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
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 Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
Monday Sotacz Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	27.10.2016	240 000,00	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%**)	97,63%
Zielony Sotacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%**)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%**)	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	03.08.2017	3 500 000,00	48,82%**)	0%***)
Wiepafama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	2 500,00	48,82%**)	48,82%***)
Wiepafama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Koszalin	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	5 001 000,00	48,82%**)	48,82%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	10 000,00	96,65%**)	96,65%
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	10 000,00	96,65%**)	96,65%
Asset IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	10 000,00	96,65%**)	96,65%
UNI 1 Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	10 000,00	96,65%**)	96,65%

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

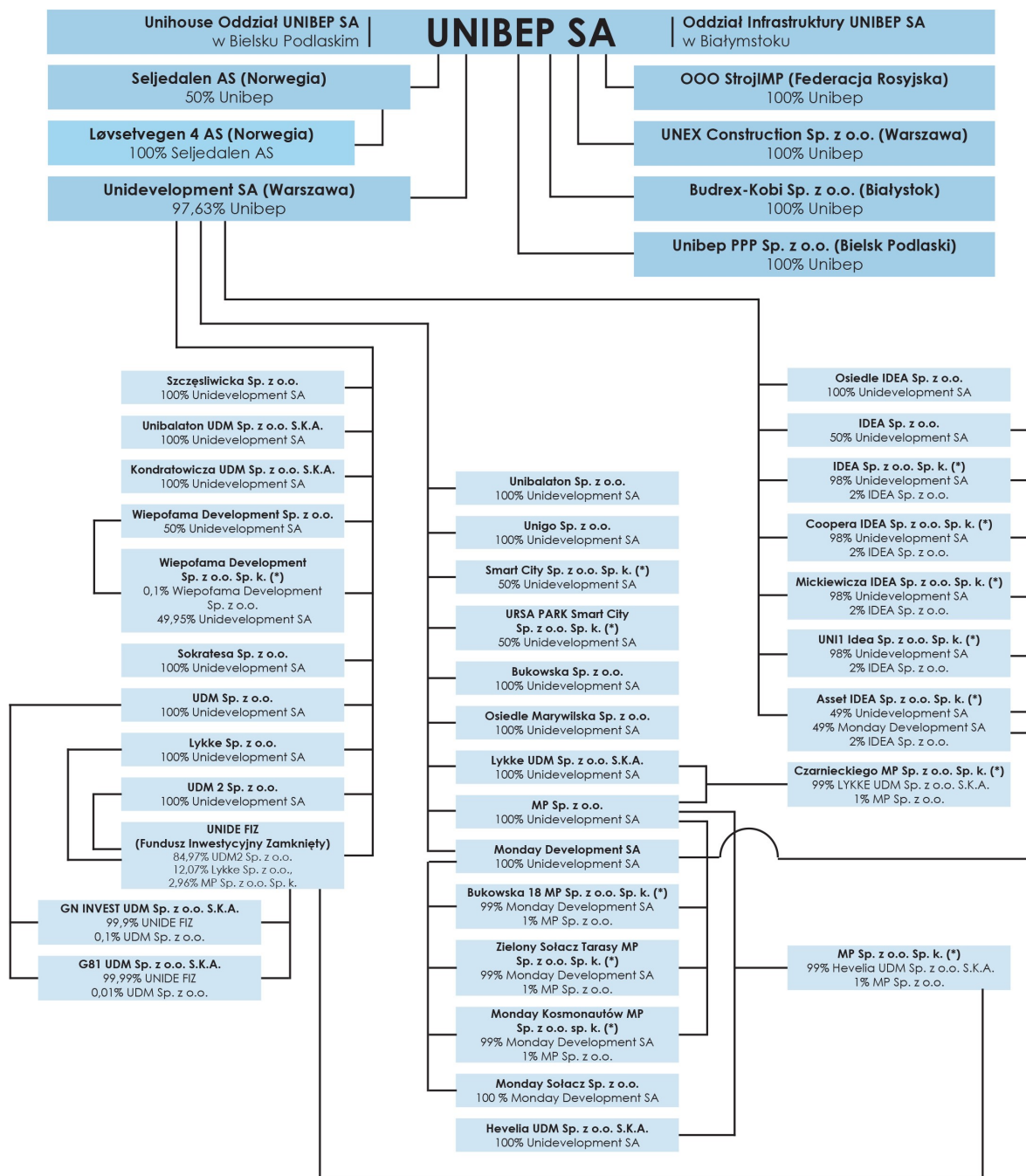
\*\* udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

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

## SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP



■ Podmioty z grupy kapitałowej UNIDEVELOPMENT

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

## 1.1.5. Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

Istotne zmiany, które nastąpiły w I kwartale 2019 r.:

- 27.03.2019r. nastąpił zwrot wkładów dla Unidevelopment S.A. od URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 1 800 000,00 zł. oraz w dniu 29.03.2019 r. Unidevelopment S.A. wniosła do URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp. k. wkład w kwocie 1 000 000,00 zł.

## 1.1.6. 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.

## 1.1.7. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności zostały omówione w pkt. 4.2 Skróconego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2019 r.

## 1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.03.2019		Stan na dzień 31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	221 646 522,78	51 530 124,10	224 872 954,35	52 296 035,90
Aktywa obrotowe	832 371 749,65	193 516 320,57	731 357 703,32	170 083 186,82
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 054 018 272,43</b>	<b>245 046 444,67</b>	<b>956 230 657,67</b>	<b>222 379 222,72</b>
Kapitał własny	264 417 220,46	61 473 791,75	263 655 724,20	61 315 284,70
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	789 601 051,97	183 572 652,92	692 574 933,47	161 063 938,02
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 054 018 272,43</b>	<b>245 046 444,67</b>	<b>956 230 657,67</b>	<b>222 379 222,72</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2019 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3013 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2018 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3000 PLN/EUR.



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

	01.01. - 31.03.2019		01.01. - 31.03.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	329 574 434,31	76 684 451,19	371 574 436,56	88 927 445,09
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	313 080 790,22	72 846 756,53	335 880 515,39	80 384 959,65
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	16 493 644,09	3 837 694,66	35 693 921,17	8 542 485,44
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 488 458,09	811 684,60	23 832 828,74	5 703 816,95
Zysk (strata) brutto	2 682 143,21	624 073,53	25 172 408,12	6 024 413,20
Zysk (strata) netto	2 034 683,73	473 424,48	18 885 421,29	4 519 773,43
Całkowite dochody ogółem	761 496,26	177 182,81	15 761 699,65	3 772 185,44

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów danych za okres od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2978 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów danych za okres od 01.01.2018 r. do 31.03.2018 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 4,1784 PLN/EUR.

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

	01.01. - 31.03.2019		01.01. - 31.03.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	3 659 557,37	851 495,50	-135 417 454,95	-32 408 925,65
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	1 143 563,31	266 081,09	-12 960 934,44	-3 101 889,35
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	48 584 748,05	11 304 562,35	-2 905 814,77	-695 437,19
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	53 387 868,73	12 422 138,94	-151 284 204,16	-36 206 252,19
F. Środki pieniężne na początek okresu	56 041 798,45	13 032 976,38	166 620 192,18	39 948 258,69
G. Środki pieniężne na koniec okresu	109 429 667,18	25 441 068,32	15 335 988,02	3 644 050,85

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

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

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2018r. - 31.03.2018r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1784 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2017 roku, tj. kurs 4,1709 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2018 roku, tj. kurs 4,2085 PLN/EUR.

## 2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1. Noty objaśniające

#### NOTA 1

#### ŚRODKI TRWAŁE

	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.12.2018
Środki trwałe		
- grunty	7 323 252,16	7 327 985,11
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	54 837 250,06	55 012 813,66
- urządzenia techniczne i maszyny	17 298 082,21	18 257 018,52
- środki transportu	9 204 137,51	7 274 550,56
- inne środki trwałe	6 891 053,63	5 168 444,03
- środki trwałe w budowie	712 769,59	874 657,54
<b>RAZEM</b>	<b>96 266 545,16</b>	<b>93 915 469,42</b>



**ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH**

Za okres 01.01.2019 - 31.03.2019 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2019 r.</b>	<b>7 436 842,90</b>	<b>68 366 305,85</b>	<b>46 815 125,28</b>	<b>19 421 950,30</b>	<b>10 171 183,18</b>	<b>874 657,54</b>	<b>153 086 065,05</b>
Zwiększenia	-	357 042,45	223 803,65	3 117 263,60	2 093 241,25	195 154,50	5 986 505,45
- zakup	-	-	213 207,52	-	86 441,25	195 154,50	494 803,27
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	357 042,45	-	-	-	-	357 042,45
- leasing	-	-	10 596,13	3 117 263,60	2 006 800,00	-	5 134 659,73
Zmniejszenia	-	-	662 803,87	1 681 178,18	112 278,93	357 042,45	2 813 303,43
- sprzedaż	-	-	461 207,01	452 198,54	-	-	913 405,55
- likwidacja i inne	-	-	201 596,86	1 228 979,64	112 278,93	-	1 542 855,43
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	357 042,45	357 042,45
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 31.03.2019 r.</b>	<b>7 436 842,90</b>	<b>68 723 348,30</b>	<b>46 376 125,06</b>	<b>20 858 035,72</b>	<b>12 152 145,50</b>	<b>712 769,59</b>	<b>156 259 267,07</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2019 r.</b>	<b>108 857,79</b>	<b>13 353 492,19</b>	<b>28 558 106,76</b>	<b>12 147 399,74</b>	<b>5 002 739,15</b>	-	<b>59 170 595,63</b>
Umorzenie za okres							
Zwiększenia	4 732,95	532 606,05	1 156 870,37	1 108 900,64	370 291,65	-	3 173 401,66
- amortyzacja bieżąca	4 732,95	532 606,05	1 156 870,37	1 108 900,64	370 291,65	-	3 173 401,66
Zmniejszenia:	-	-	636 934,28	1 602 402,17	111 938,93	-	2 351 275,38
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	636 934,28	1 602 402,17	111 938,93	-	2 351 275,38
<b>UMORZENIE 31.03.2019 r.</b>	<b>113 590,74</b>	<b>13 886 098,24</b>	<b>29 078 042,85</b>	<b>11 653 898,21</b>	<b>5 261 091,87</b>	-	<b>59 992 721,91</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2019 r.</b>	-	-	-	-	-	-	-
-zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
-zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.03.2019 r.</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>WARTOŚĆ NETO 01.01.2019 r.</b>	<b>7 327 985,11</b>	<b>55 012 813,66</b>	<b>18 257 018,52</b>	<b>7 274 550,56</b>	<b>5 168 444,03</b>	<b>874 657,54</b>	<b>93 915 469,42</b>
<b>WARTOŚĆ NETO 31.03.2019 r.</b>	<b>7 323 252,16</b>	<b>54 837 250,06</b>	<b>17 298 082,21</b>	<b>9 204 137,51</b>	<b>6 891 053,63</b>	<b>712 769,59</b>	<b>96 266 545,16</b>

**Za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 r.**

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2018 r.</b>	<b>7 436 842,90</b>	<b>51 066 622,41</b>	<b>44 316 740,64</b>	<b>19 679 598,20</b>	<b>7 086 719,73</b>	<b>10 028 188,11</b>	<b>139 614 711,99</b>
Zwiększenia	-	17 299 683,44	3 218 187,81	2 073 126,73	3 298 901,35	10 489 440,01	36 379 339,34
- zakup	-	17 156,61	1 118 087,86	222 639,52	634 811,19	10 489 440,01	12 482 135,19
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	17 282 526,83	1 851 539,95	-	508 903,80	-	19 642 970,58
- leasing	-	-	248 560,00	1 850 487,21	2 155 186,36	-	4 254 233,57
Zmniejszenia	-	-	719 803,17	2 330 774,63	214 437,90	19 642 970,58	22 907 986,28
- sprzedaż	-	-	545 407,51	2 049 456,38	95 426,16	-	2 690 290,05
- likwidacja i inne	-	-	174 395,66	281 318,25	119 011,74	-	574 725,65
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	19 642 970,58	19 642 970,58
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2018 r.</b>	<b>7 436 842,90</b>	<b>68 366 305,85</b>	<b>46 815 125,28</b>	<b>19 421 950,30</b>	<b>10 171 183,18</b>	<b>874 657,54</b>	<b>153 086 065,05</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2018 r.</b>	<b>89 925,99</b>	<b>11 731 702,44</b>	<b>24 744 842,24</b>	<b>11 641 141,45</b>	<b>4 283 483,76</b>	-	<b>52 491 095,88</b>
Umorzenie za okres							
Zwiększenia	18 931,80	1 621 789,75	4 530 710,97	2 691 818,54	952 568,94	-	9 815 820,00
- amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 621 789,75	4 530 710,97	2 691 818,54	952 568,94	-	9 815 820,00
Zmniejszenia:	-	-	717 446,45	2 185 560,25	233 313,55	-	3 136 320,25
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	717 446,45	2 185 560,25	233 313,55	-	3 136 320,25
<b>UMORZENIE 31.12.2018 r.</b>	<b>108 857,79</b>	<b>13 353 492,19</b>	<b>28 558 106,76</b>	<b>12 147 399,74</b>	<b>5 002 739,15</b>	-	<b>59 170 595,63</b>
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 01.01.2018 r.</b>	-	-	<b>33 117,00</b>	<b>4 660,00</b>	-	-	<b>37 777,00</b>
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2018 r.</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2018 r.</b>	<b>7 346 916,91</b>	<b>39 334 919,97</b>	<b>19 538 781,40</b>	<b>8 033 796,75</b>	<b>2 803 235,97</b>	<b>10 028 188,11</b>	<b>87 085 839,11</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 31.12.2018 r.</b>	<b>7 327 985,11</b>	<b>55 012 813,66</b>	<b>18 257 018,52</b>	<b>7 274 550,56</b>	<b>5 168 444,03</b>	<b>874 657,54</b>	<b>93 915 469,42</b>

## NOTA 2

## ZAPASY

	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.12.2018
Materiały	30 001 008,88	24 219 793,07
Półprodukty i produkty w toku	165 312 389,21	126 367 948,78
Produkty gotowe	15 307 541,26	21 831 933,69
Towary	67 115 552,71	66 893 971,12
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>277 736 492,06</b>	<b>239 313 646,66</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	13 489 462,92	14 131 141,80
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>264 247 029,14</b>	<b>225 182 504,86</b>

## NOTA 3

## NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług	218 227 068,17	208 966 097,05
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 311 589,08	9 542 839,62
Inne należności niefinansowe	6 136 094,41	9 481 663,70
Inne należności finansowe	11 943,21	9 108,58
Zaliczki udzielone na dostawy, w tym:	29 808 758,71	24 493 220,68
- na zakup środków trwałych	727 465,58	727 465,58
- na zakup towarów, materiałów i usług	29 081 293,13	23 765 755,10
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM</b>	<b>261 495 453,58</b>	<b>252 492 929,63</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	30 281 873,82	24 764 626,65
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM</b>	<b>291 777 327,40</b>	<b>277 257 556,28</b>

## NOTA 4

## ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE	01.01. - 31.03.2019	01.01. - 31.03.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>33 823 161,09</b>	<b>16 985 771,07</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24 764 626,65	12 408 170,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	1 390 775,42	494 032,71
Aktywa kontraktowe	208 063,41	-
Pożyczki udzielone	7 459 695,61	4 083 567,61
<b>a) zwiększenia</b>	<b>7 467 023,58</b>	<b>8 286 425,62</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 418 682,05	8 286 425,62
Kaucje z tytułu umów z klientami	903 721,56	-
Aktywa kontraktowe	37 572,97	-
Pożyczki udzielone	107 047,00	-
<b>b) zmniejszenia</b>	<b>904 902,36</b>	<b>103,34</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	901 434,88	103,34
Kaucje z tytułu umów z klientami	3 467,48	-
<b>OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE RAZEM</b>	<b>40 385 282,31</b>	<b>25 272 093,35</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30 281 873,82	20 694 493,03
Kaucje z tytułu umów z klientami	2 291 029,50	494 032,71
Aktywa kontraktowe	245 636,38	-
Pożyczki udzielone	7 566 742,61	4 083 567,61

ODPISY AKTUALIZUJĄCE	01.01. - 31.03.2019	01.01. - 31.03.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>15 123 041,80</b>	<b>15 788 120,84</b>
Środki trwałe	-	37 777,00
Zapasy	14 131 141,80	14 712 443,84
Środki pieniężne	991 900,00	1 037 900,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>-</b>	<b>1 400 000,00</b>
Zapasy	-	1 400 000,00
<b>b) zmniejszenia</b>	<b>641 678,88</b>	<b>115 859,28</b>
Zapasy	641 678,88	115 859,28
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM</b>	<b>14 481 362,92</b>	<b>17 072 261,56</b>
Środki trwałe	-	37 777,00
Zapasy	13 489 462,92	15 996 584,56
Środki pieniężne	991 900,00	1 037 900,00

## NOTA 5

## ŚRODKI PIENIĘŻNE

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

	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.03.2018
Środki pieniężne w banku i kasie	109 480 418,59	61 064 006,87
w tym:		
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	-50 751,41	118 964,87
- odpis aktualizujący środki pieniężne	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	- 45 846 983,72
<b>RAZEM:</b>	<b>109 429 667,18</b>	<b>15 335 988,02</b>

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa zmieniła, na jej zdaniem właściwszą, prezentację kredytów w rachunku bieżącym w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych. Kredyty w rachunku bieżącym dotychczas były prezentowane jako zmniejszenie środków pieniężnych na koniec okresu, zaś obecnie są wykazane w działalności finansowej w pozycji dotyczącej wpływów z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli. Wpływ powyższej zmiany na sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 01.01. – 31.03.2018 r. przedstawia poniższa tabela.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej	było	po zmianie prezentacji	zmiana
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	7 959 539,25	53 806 522,97	-45 846 983,72
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-2 905 814,77</b>	<b>42 941 168,95</b>	<b>- 45 846 983,72</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-151 284 204,16</b>	<b>-105 437 220,44</b>	<b>- 45 846 983,72</b>
w tym:			
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	45 846 983,72	-	45 846 983,72
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>166 620 192,18</b>	<b>166 620 192,18</b>	<b>-</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>15 335 988,02</b>	<b>61 182 971,74</b>	<b>-45 846 983,72</b>

## NOTA 6

## KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.12.2018
<b>DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>123 679 018,14</b>	<b>67 952 074,13</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów	44 952 499,32	24 558 900,90
- zobowiązania z tytułu pożyczek	6 799 100,63	7 253 153,67
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	10 387 254,54	7 568 258,97
- zobowiązania z tytułu obligacji	61 540 163,65	28 571 760,59
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>57 022 800,01</b>	<b>51 470 116,07</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	5 716 222,03	9 211 668,92
- zobowiązania z tytułu kredytów	4 528 542,42	4 199 989,79
- zobowiązania z tytułu pożyczek	5 119 816,07	1 818 108,73
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	9 546 467,68	4 039 995,11
- zobowiązania z tytułu obligacji	32 090 142,99	32 154 391,25
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	21 608,82	45 962,27
<b>RAZEM</b>	<b>180 701 818,15</b>	<b>119 422 190,20</b>

**NOTA 7****REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE**

	01.01. - 31.03.2019	01.01. - 31.03.2018
<b>Odprawy emerytalne, w tym:</b>	<b>2 813 487,24</b>	<b>2 218 327,75</b>
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	2 813 487,24	2 218 327,75
<b>Odprawy rentowe, w tym:</b>	<b>217 047,02</b>	<b>187 647,50</b>
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	217 047,02	187 647,50
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych</b>	<b>3 030 534,26</b>	<b>2 405 975,25</b>
w tym:		
- część długoterminowa	2 759 980,76	2 239 502,23
- część krótkoterminowa	270 553,50	166 473,02
	<b>01.01. - 31.03.2019</b>	<b>01.01. - 31.03.2018</b>
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>28 209 955,22</b>	<b>25 263 031,30</b>
- naprawy gwarancyjne	27 667 455,22	23 906 551,30
- sprawy sporne	542 500,00	1 356 480,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>1 740 933,42</b>	<b>1 841 435,37</b>
- naprawy gwarancyjne	1 740 933,42	1 841 435,37
<b>b) rozwiązanie</b>	<b>2 321 728,65</b>	<b>2 038 205,28</b>
- naprawy gwarancyjne - przesuniecie do krótkoterminowych	2 257 349,25	2 038 205,28
- naprawy gwarancyjne	64 379,40	-
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>27 629 159,99</b>	<b>25 066 261,39</b>
- naprawy gwarancyjne	27 086 659,99	23 709 781,39
- sprawy sporne	542 500,00	1 356 480,00
	<b>01.01. - 31.03.2019</b>	<b>01.01. - 31.03.2018</b>
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>117 506 785,49</b>	<b>115 454 308,02</b>
- świadczenia pracownicze	16 965 953,94	16 870 994,81
- naprawy gwarancyjne	5 434 517,26	5 602 915,73
- planowane straty w długoterminowych kontraktach	1 824 740,23	7 824 008,23
- koszty podwykonawców	89 617 630,37	78 157 655,54
- sprawy sporne	2 696 138,23	5 752 541,61
- koszty pozostałe	967 805,46	1 246 192,10
<b>a) zwiększenia</b>	<b>152 767 133,76</b>	<b>167 894 222,47</b>
- świadczenia pracownicze	3 754 213,79	1 235 449,02
- naprawy gwarancyjne	2 257 349,25	2 038 205,28
- planowane straty w długoterminowych kontraktach	-	18 175 339,96
- koszty podwykonawców	146 527 261,50	146 155 561,21
- sprawy sporne	-	-
- koszty pozostałe	228 309,22	289 667,00
<b>b) wykorzystanie</b>	<b>158 998 694,04</b>	<b>164 521 431,84</b>
- świadczenia pracownicze	2 775 286,04	4 510 622,83
- naprawy gwarancyjne	1 751 734,47	1 253 784,15
- planowane straty w długoterminowych kontraktach	740 290,99	20 394 269,72
- koszty podwykonawców	152 967 217,77	135 495 602,89
- sprawy sporne	408 712,43	2 112 138,70
- koszty pozostałe	355 452,34	755 013,55
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>111 275 225,21</b>	<b>118 827 098,65</b>
- świadczenia pracownicze	17 944 881,69	13 595 821,00
- naprawy gwarancyjne	5 940 132,04	6 387 336,86
- planowane straty w długoterminowych kontraktach	1 084 449,24	5 605 078,47
- koszty podwykonawców	83 177 674,10	88 817 613,86
- sprawy sporne	2 287 425,80	3 640 402,91
- koszty pozostałe	840 662,34	780 845,55

## NOTA 8

## ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 31.03.2019	stan na dzień 31.12.2018
z tytułu dostaw i usług	177 899 667,37	189 170 091,31
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	20 731 944,74	26 260 826,46
z tytułu wynagrodzeń	3 360 192,93	2 360 945,25
inne, w tym:	6 634 158,79	6 457 262,59
- zobowiązanie z tytułu wkładu do spółki komandytowej	5 002 300,00	5 002 300,00
rozliczenia międzyokresowe bierne	35 180 678,58	10 844 321,77
fundusze specjalne	12 243,12	12 243,12
<b>RAZEM</b>	<b>243 818 885,53</b>	<b>235 105 690,50</b>

## NOTA 9

## AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	stan na dzień 31.03.2019	stan na dzień 31.12.2018
Planowane przychody z bieżących projektów	3 576 848 527,68	3 381 454 616,47
Planowane koszty z bieżących projektów	3 390 264 349,04	3 211 527 794,63
<b>Planowana marża na bieżących projektach</b>	<b>186 584 178,64</b>	<b>169 926 821,84</b>
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	2 004 875 884,47	1 874 349 503,73
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	1 927 873 100,54	1 810 086 562,39
<b>Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat</b>	<b>77 002 783,93</b>	<b>64 262 941,34</b>
<b>Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach</b>	<b>109 581 394,71</b>	<b>105 663 880,50</b>
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	58,73%	62,18%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	1 904 906 711,52	1 789 751 783,06
<b>Aktywa kontraktowe, w tym:</b>	<b>117 623 025,53</b>	<b>104 817 928,21</b>
oczekiwane straty kredytowe	- 245 636,38	- 208 063,41
<b>Zobowiązania kontraktowe, w tym:</b>	<b>126 747 047,55</b>	<b>90 388 906,89</b>
zaliczki z umów z klientami	108 845 697,64	69 960 635,94

## Na koniec 31.03.2019

	Stan na koniec okresu poprzedniego	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmiana okresu, w którym prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Razem
Wycena długoterminowych kontraktów	104 817 928,21	81 069 863,25	-	-68 264 765,93	-	117 623 025,53
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>104 817 928,21</b>	<b>81 069 863,25</b>	-	<b>-68 264 765,93</b>	-	<b>117 623 025,53</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	69 960 635,94	-	-	-	38 885 061,70	108 845 697,64
Wycena długoterminowych kontraktów	20 428 270,95	5 279 178,29	-7 806 099,33	-	-	17 901 349,91
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>90 388 906,89</b>	<b>5 279 178,29</b>	<b>-7 806 099,33</b>	-	<b>38 885 061,70</b>	<b>126 747 047,55</b>

## Na koniec 31.12.2018

	Stan na koniec okresu poprzedniego	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmiana okresu, w którym prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Razem
Wycena długoterminowych kontraktów	103 175 482,67	104 817 928,21		- -103 175 482,67	-	104 817 928,21
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>103 175 482,67</b>	<b>104 817 928,21</b>		<b>- -103 175 482,67</b>	<b>-</b>	<b>104 817 928,21</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	-	-		-	69 960 635,94	69 960 635,94
Wycena długoterminowych kontraktów	13 854 957,86	20 428 270,95	-13 854 957,86	-	-	20 428 270,95
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>13 854 957,86</b>	<b>20 428 270,95</b>	<b>-13 854 957,86</b>	<b>-</b>	<b>69 960 635,94</b>	<b>90 388 906,89</b>

	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.12.2018
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczeń, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:		
-do 1 roku	1 671 941 816,16	1 591 702 833,41
- powyżej 1 roku	1 233 861 959,94	1 149 073 619,36
	438 079 856,22	442 629 214,05
<b>Razem</b>	<b>1 671 941 816,16</b>	<b>1 591 702 833,41</b>

## NOTA 10

## KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

	stan na dzień 31.03.2019	stan na dzień 31.12.2018
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	47 305 441,97	46 764 782,59
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	32 705 661,79	42 120 139,91
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>80 011 103,76</b>	<b>88 884 922,50</b>
Odpis aktualizacyjny należności z tytułu kaucji	2 291 029,50	1 390 775,42
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto</b>	<b>82 302 133,26</b>	<b>90 275 697,92</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	49 778 358,80	48 744 915,67
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	44 306 698,32	46 953 614,22
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom</b>	<b>94 085 057,12</b>	<b>95 698 529,89</b>

	stan na dzień 31.03.2019	stan na dzień 31.12.2018
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	2 153 942,46	2 139 500,34
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom	11 686 533,37	11 578 151,61

Na 31 marca 2019 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 36,69 % (dla jednego projektu 12,96 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2018 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 34,20 % (dla jednego projektu 11,66 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

## NOTA 11

## BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Za okres 01.01.2019 – 31.03.2019 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	6 194 375,00	-13 762,00	-	6 180 613,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	4 029 497,00	321 259,00	-	4 350 756,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	18 852 205,00	3 633 657,00	-	22 485 862,00
Rezerwa na zobowiązania	108 285,00	-10 302,00	-	97 983,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 881 371,00	-480 477,00	-	3 400 894,00
Kontrakty - rezerwa na straty	346 701,00	-140 656,00	-	206 045,00
Produkcja niezakończona podatkowo	10 917 802,00	2 374 847,00	-	13 292 649,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	499 382,00	39 084,00	-	538 466,00
Nieopłacone odsetki	35 589,00	-34 304,00	-	1 285,00
Dyskonto należności	406 406,00	2 509,00	-	408 915,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	3 787 693,00	-505 693,00	-	3 282 000,00
Odpis na pozostałe aktywa	3 626 850,00	1 258 782,00	-	4 885 632,00
Wycena instrumentów pochodnych	20 804,00	15 383,00	-	36 187,00
Koszty nabycia udziałów	172 884,00	0,00	-	172 884,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	138 319,00	79 902,00	-	218 221,00
Pozostałe tytuły	246 369,00	-37 094,00	-	209 275,00
Strata podatkowa	16 074 810,00	-4 659 765,00	-	11 415 045,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	172 140,00	-	-	172 140,00
<b>Ogółem</b>	<b>69 511 482,00</b>	<b>1 843 370,00</b>	<b>0,00</b>	<b>71 354 852,00</b>

Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	5 497 073,00	697 302,00	-	-	6 194 375,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	3 981 432,00	48 065,00	-	-	4 029 497,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	17 797 595,00	1 054 610,00	-	-	18 852 205,00
Rezerwa na zobowiązania	176 961,00	-68 676,00	-	-	108 285,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 632 442,00	1 248 929,00	-	-	3 881 371,00
Kontrakty - rezerwa na straty	1 486 562,00	-1 311 190,00	-	-	175 372,00
Produkcja niezakończona podatkowo	11 658 599,00	-1 998 445,00	-	-	9 660 154,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 017 638,00	-518 256,00	-	-	499 382,00
Nieopłacone odsetki	376 875,00	-341 286,00	-	-	35 589,00
Dyskonto należności	491 751,00	-85 345,00	-	-	406 406,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 160 006,00	-372 313,00	-	-	3 787 693,00
Odpis na pozostałe aktywa	222 339,00	2 777 201,00	-	-	2 999 540,00
Wycena instrumentów pochodnych	241 502,00	-220 698,00	-	-	20 804,00
Koszty nabycia udziałów	145 607,00	27 277,00	-	-	172 884,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	153 861,00	-15 542,00	-	-	138 319,00
Pozostałe tytuły	281 870,00	-35 501,00	-	-	246 369,00
Strata podatkowa	14 170 751,00	1 904 059,00	-	-	16 074 810,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF 9	-	-	-	627 310,00	627 310,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-	-	-	1 428 977,00	1 428 977,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	133 679,00	-	38 461,00	-	172 140,00
<b>Ogółem</b>	<b>64 626 543,00</b>	<b>2 790 191,00</b>	<b>38 461,00</b>	<b>2 056 287,00</b>	<b>69 511 482,00</b>



## Za okres 01.01.2019 – 31.03.2019 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie/ (wykorzystanie) rezerw przez rachunek zysków i strat	Utworzenie/ (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	19 954 887,00	2 393 488,00	-	22 348 375,00
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	606 323,00	-148 305,00	-	458 018,00
Dyskonto zobowiązań	2 199 211,00	5 225,00	-	2 204 436,00
Kary naliczone a nie otrzymane	1 951 909,00	14 408,00	-	1 966 317,00
Odsetki nieotrzymane	117 031,00	30 994,00	-	148 025,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	298 898,00	44 200,00	-	343 098,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 032 717,00	23 431,00	-	4 056 148,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	196 569,00	-13 618,00	-	182 951,00
Wycena instrumentów pochodnych	23 171,00	80 246,00	-	103 417,00
Odszkodowania naliczone nie otrzymane	101 861,00	-101 861,00	-	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 797 413,00	15 452,00	-	3 812 865,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	711 360,00	-	-298 680,00	412 680,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	503,00	-	-	503,00
<b>Ogółem</b>	<b>33 991 853,00</b>	<b>2 343 660,00</b>	<b>-298 680,00</b>	<b>36 036 833,00</b>

## Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	19 603 342,00	1 136 579,00	-	-	20 739 921,00
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	766 873,00	-160 550,00	-	-	606 323,00
Dyskonto zobowiązań	1 471 269,00	727 942,00	-	-	2 199 211,00
Kary naliczone a nie otrzymane	389 169,00	1 562 740,00	-	-	1 951 909,00
Odsetki nieotrzymane	385 404,00	-268 373,00	-	-	117 031,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	536 563,00	-237 665,00	-	-	298 898,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	13 978 823,00	-9 946 106,00	-	-	4 032 717,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	214 261,00	-17 692,00	-	-	196 569,00
Wycena instrumentów pochodnych	268 879,00	-245 708,00	-	-	23 171,00
Odszkodowania naliczone nie otrzymane	-	101 861,00	-	-	101 861,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 771 439,00	25 974,00	-	-	3 797 413,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-	-	-	-785 034,00	-785 034,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	1 279 935,00	-	-568 575,00	-	711 360,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	-	503,00	-	503,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zmniejszenie w wyniku utraty kontroli	-1 892 553,00	-	-	1 892 553,00	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	2 436 376,00	-	-	-2 436 376,00	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - korekta lat poprzednich	550 472,00	-	-	-550 472,00	-
<b>Ogółem</b>	<b>43 760 252,00</b>	<b>-7 320 998,00</b>	<b>-568 072,00</b>	<b>-1 879 329,00</b>	<b>33 991 853,00</b>

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-31.03.2019	01.01-31.03.2018
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>147 169,48</b>	<b>3 021 979,83</b>
Dotyczący roku obrotowego	147 169,48	3 018 776,65
Korekty dotyczące lat ubiegłych		3 203,18
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>500 290,00</b>	<b>3 265 007,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	500 290,00	3 265 007,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>647 459,48</b>	<b>6 286 986,83</b>
Efektywna stopa podatkowa	24,14%	24,98%

<b>PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>01.01-31.03.2019</b>	<b>01.01-31.03.2018</b>
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>298 680,00</b>	<b>732 720,00</b>
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	298 680,00	732 720,00
<b>Korzyść podatkowa/ (obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>298 680,00</b>	<b>732 720,00</b>

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. Dokonano zmniejszenia aktywa z tytułu strat podatkowych, które nie mogą być rozliczone ze względu na przedawnienie.

Spółka dominująca od dnia 1 kwietnia 2019 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. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie otrzymała żadnych ustaleń z tej kontroli.

Generalnie Grupa uznaje, iż rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy i instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat. Ryzyko podatkowe zarówno w Polsce jak i na rynkach zagranicznych występuje i traktujemy je jako typowe w prowadzonej działalności gospodarczej. Grupa ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz firm audytorskich a także kancelarii prawnych.

## NOTA 12 INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

Stan na dzień 31.03.2019 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2019					Razem kwoty dotyczące całej Grupy
	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody z umów z klientami	273 860 459,67	41 561 647,43	4 933 711,39	45 459 603,15	-36 240 987,33	329 574 434,31
sprzedaż zewnętrzna	242 429 158,93	41 546 737,37	4 933 711,39	40 664 826,62	-	329 574 434,31
sprzedaż na rzecz innych segmentów	31 431 300,74	14 910,06	-	4 794 776,53	-36 240 987,33	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	256 713 934,87	41 770 823,05	3 278 120,78	46 518 515,49	-35 200 603,97	313 080 790,22
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>17 146 524,80</b>	<b>-209 175,62</b>	<b>1 655 590,61</b>	<b>-1 058 912,34</b>	<b>-1 040 383,36</b>	<b>16 493 644,09</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	6,26%	-0,50%	33,56%	-2,33%	2,87%	5,00%
Koszty sprzedaży			x			1 527 358,25
Koszty zarządu						11 512 461,10
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			34 633,35
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>3 488 458,09</b>
Przychody finansowe, w tym:			x			1 607 557,68
przychody odsetkowe	9 032,39	15,59	806 475,13	155 540,46	-	971 063,57
instrumenty pochodne	45 962,27	-	-	376 386,67	-	422 348,94
Koszty finansowe, w tym:			x			2 843 500,35
koszty odsetkowe	987 754,45	102 430,19	644 029,76	71 311,58	-	1 805 525,98
instrumenty pochodne	21 608,82	-	-	59 354,69	-	80 963,51
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						429 627,79
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>2 682 143,21</b>
Podatek dochodowy			x			647 459,48
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>2 034 683,73</b>

Stan na dzień 31.03.2018 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-03-2018					Razem kwoty dotyczące całej Grupy
	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	214 308 190,59	28 512 493,61	80 011 735,11	50 425 141,39	-1 683 124,14	371 574 436,56
sprzedaż zewnętrzna	212 639 833,65	28 497 726,41	80 011 735,11	50 425 141,39	-	371 574 436,56
sprzedaż na rzecz innych segmentów	1 668 356,94	14 767,20	-	-	-1 683 124,14	-
Koszt sprzedaży	205 111 094,52	32 608 374,82	50 728 478,70	48 875 873,07	-1 443 305,72	335 880 515,39
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>9 197 096,07</b>	<b>-4 095 881,21</b>	<b>29 283 256,41</b>	<b>1 549 268,32</b>	<b>-239 818,42</b>	<b>35 693 921,17</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	4,29%	-14,37%	36,60%	3,07%	14,25%	9,61%
Koszty sprzedaży			x			2 504 960,00
Koszty zarządu						9 713 012,72
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			356 880,29
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>23 832 828,74</b>
Przychody finansowe, w tym:			x			1 637 613,80
przychody odsetkowe	53 743,30	119,22	677 206,73	9 026,80	-	740 096,05
instrumenty pochodne	723 096,92	-	-	-353 134,94	-	369 961,98
Koszty finansowe, w tym:			x			838 569,58
koszty odsetkowe	495 659,03	130 249,98	714 581,89	98 322,69	-	1 438 813,59
instrumenty pochodne	57 529,77	-	-	-767 225,63	-	-709 695,86
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						540 535,16
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>25 172 408,12</b>
Podatek dochodowy			x			6 286 986,83
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>18 885 421,29</b>

## Stan na dzień 31.03.2019 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	339 908 299,49	154 628 418,66	301 248 223,95	106 874 458,58	902 659 400,68
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	151 358 871,75
<b>Razem aktywa</b>	<b>339 908 299,49</b>	<b>154 628 418,66</b>	<b>301 248 223,95</b>	<b>106 874 458,58</b>	<b>1 054 018 272,43</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	264 417 220,46
Zobowiązania	378 174 262,58	86 550 900,49	116 098 692,37	97 643 155,67	678 467 011,11
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	111 134 040,86
<b>Razem pasywa</b>	<b>378 174 262,58</b>	<b>86 550 900,49</b>	<b>116 098 692,37</b>	<b>97 643 155,67</b>	<b>1 054 018 272,43</b>
Amortyzacja	965 490,47	1 516 312,79	74 186,10	814 725,99	3 370 715,35

## Stan na dzień 31.12.2018 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	320 484 528,08	168 021 228,02	256 700 407,74	106 353 703,93	851 559 867,77
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	104 670 789,90
<b>Razem aktywa</b>	<b>320 484 528,08</b>	<b>168 021 228,02</b>	<b>256 700 407,74</b>	<b>106 353 703,93</b>	<b>956 230 657,67</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	263 655 724,20
Zobowiązania	359 835 530,39	89 375 673,65	77 145 865,55	82 360 044,83	608 717 114,42
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	83 857 819,05
<b>Razem pasywa</b>	<b>359 835 530,39</b>	<b>89 375 673,65</b>	<b>77 145 865,55</b>	<b>82 360 044,83</b>	<b>956 230 657,67</b>
Amortyzacja	2 473 978,38	5 337 840,88	285 776,02	2 432 651,90	10 530 247,18

## INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwałe *	
	okres zakończony 31.03.2019	okres zakończony 31.03.2018	stan na dzień 31.03.2019	stan na dzień 31.12.2018
<b>KRAJ</b>	248 876 620,81	302 470 674,03	74 783 169,05	72 118 273,92
<b>EKSPORT, w tym:</b>	80 697 813,50	69 103 762,53	48 873 895,22	48 890 989,16
Skandynawia, w tym:	31 669 885,68	48 802 276,58	48 607 482,28	48 607 482,28
Norwegia	22 437 763,68	37 555 354,58	48 607 482,28	48 607 482,28
Rosja, Białoruś, Ukraina	49 027 927,82	20 301 485,95	266 412,94	277 419,75
<b>Razem</b>	<b>329 574 434,31</b>	<b>371 574 436,56</b>	<b>123 657 064,27</b>	<b>121 009 263,08</b>

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

W I kwartale 2019 r. nie uzyskano przychodów od klientów indywidualnych przekraczających 10% łącznych przychodów.

W I kwartale 2018 r. w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od jednego klienta indywidualnego przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tym klientem wyniosła:

Klient	Przychód od jednego klienta przekraczający 10% przychodów Grupy ogółem
1	44 299 771,42
<b>Razem</b>	<b>44 299 771,42</b>

## 2.2. Zysk (strata) na jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za okres 01.01.2019 – 31.03.2019 oraz za okres 01.01.2018-31.03.2018:

	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.03.2018
Liczba akcji zwykłych	34 070 634,00	34 070 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	34 070 634,00	34 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	-	-
Ilość akcji ogółem	34 070 634,00	34 070 634,00
Zysk (strata) netto	2 034 683,73	18 885 421,29
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję	0,06	0,55

## 2.3. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie od 01-01-2019 do 31-03-2019 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące połączeń jednostek gospodarczych.

## 2.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.03.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>8 839 221,97</b>	<b>21 149 466,24</b>
Udział w zyskach/(stratach)	429 627,79	540 535,16
Wypłata dywidendy	-5 302 201,56	-2 400 000,00
Wniesione/ zwrócone wkłady *)	-800 000,00	5 003 500,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 166 648,20</b>	<b>24 293 501,40</b>

\*) W dniu 27.03.2019r. nastąpił zwrot wkładów dla Unidevelopment S.A. od URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 1 800 000,00 zł oraz w dniu 29.03.2019r. Unidevelopment S.A. wniosła od URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wkład w kwocie 1 000 000,00zł.

\*) W dniu 22.02.2018r. Unidevelopment S.A. zobowiązał się wnieść do Wiepofama Development Sp. z o.o. kwotę wkładu 2 500,00zł oraz do Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp.k. kwotę wkładu 5 001 000,00zł.

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 31 marca 2019 r.:

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

Na 31.03.2019 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 11 127 272,41 zł, a na dzień 31.03.2018 r. wynosiły 40 770 291,32 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczą udzielonych gwarancji.

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

	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.03.2018
Udział w zyskach	702 995,77	793 492,68
Udział w stratach	273 367,98	252 957,52
<b>Ogółem</b>	<b>429 627, 79</b>	<b>540 535,16</b>

## 2.5. Transakcje z podmiotami powiązаныmi (współkontrolowane i stowarzyszone)

Stan na dzień 31.03.2019 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Pożyczki udzielone
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	2 217 749,22	498,71	7 986,00	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	8 850 711,55	5 209 556,80	-	33 886 281,78
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>11 068 460,77</b>	<b>5 210 055,51</b>	<b>7 986,00</b>	<b>33 886 281,78</b>

Na dzień 31.12.2018 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Pożyczki udzielone
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	2 163 718,78	-	7 986,00	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	6 461 468,62	5 004 863,88	-	27 763 087,90
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>8 625 187,40</b>	<b>5 004 863,88</b>	<b>7 986,00</b>	<b>27 763 087,90</b>

Na dzień 31.03.2019 r.

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

Na dzień 31.03.2018 r.

	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	5 358 793,51	-	-66 171,70	-471 542,14
Podmioty stowarzyszone pośrednio	10 540 953,43	70 687,05	2 449 445,67	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>15 899 746,94</b>	<b>70 687,05</b>	<b>2 383 273,97</b>	<b>-471 542,14</b>

## 2.6 Zarząd i Rada Nadzorcza

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

- Leszek Marek Gołąbicki - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk – Wiceprezes Zarządu.

Z dniem 07.01.2019 r. Jan Piotrowski Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie Spółki.

### WYNAGRODZENIE ZARZĄDU:

Za okres 01.01.2019 do 31.03.2019 r.

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

Za okres 01.01.2018 do 31.03.2018 r.

Nazwisko i imię	Wynagrodzenie
Leszek Marek Gołąbicki	129 000,00
Sławomir Kiszycki	111 000,00
Marcin Piotr Drobek	103 987,66
Jan Piotrowski	96 000,00
<b>Razem:</b>	<b>439 987,66</b>

### WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2019 do 31.03.2019 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Jan Mikołuszko	114 000,00	-	114 000,00
Beata Maria Skowrońska	36 000,00	-	36 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	15 000,00	15 000,00	30 000,00
Jarostaw Mariusz Bełdowski	16 020,29	-	16 020,29
Michał Kotosowski	21 000,00	-	21 000,00
Paweł Markowski	15 000,00	-	15 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	15 000,00	-	15 000,00
<b>Razem:</b>	<b>232 020,29</b>	<b>15 000,00</b>	<b>247 020,29</b>

Za okres 01.01.2018 do 31.03.2018 r.

Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Jan Mikołuszko	114 000,00	-	114 000,00
Beata Maria Skowrońska	36 000,00	-	36 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	15 000,00	15 000,00	30 000,00
Jarostaw Mariusz Bełdowski	15 000,00	-	15 000,00
Michał Kotosowski	21 341,77	-	21 341,77
Paweł Markowski	15 000,00	-	15 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	15 000,00	-	15 000,00
<b>Razem:</b>	<b>231 341,77</b>	<b>15 000,00</b>	<b>246 341,77</b>

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 31 marca 2019r. dokonano zakupów od osób blisko związanych z Zarządem i Radą Nadzorczą na łączną kwotę: 7,4 tys. zł., wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 161,1 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 6,6 tys. zł., wynagrodzenie – 197,6 tys. zł.



## 2.7. Należności i zobowiązania warunkowe, sprawy sporne

	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.03.2018
<b>NALEŻNOŚCI WARUNKOWE</b>	<b>88 026 928,38</b>	<b>61 969 029,89</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>88 026 928,38</b>	<b>61 969 029,89</b>
otrzymane gwarancje*	85 289 697,41	59 728 840,89
otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 240 189,00	2 240 189,00
otrzymane poręczenia	497 041,97	
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>469 703 819,78</b>	<b>592 667 548,85</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>83 458 051,22</b>	<b>157 005 673,00</b>
udzielone poręczenia	60 087 014,60	134 143 818,02
udzielone gwarancje	23 371 036,62	22 861 854,98
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>386 245 768,56</b>	<b>435 661 875,85</b>
sprawy sporne	33 122 075,88	33 040 691,03
udzielone gwarancje	353 023 692,68	395 695 925,85
wystawione weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
udzielone poręczenia	-	6 825 258,97

\*bez gwarancji zwrotu zaliczki

### Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa UNIBEP za 2018 rok nastąpiły następujące zmiany:

Backe Romerike (dawniej Agathon Borgen AS) – W marcu 2019 r. odbyła się rozprawa sądowa przed sądem norweskim. Obecnie oczekujemy na wyrok w sprawie. Prawdopodobny termin rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy orzeczeniem sądu, to przełom drugiego i trzeciego kwartału roku 2019.

Żądanie inwestora LC Corp – Termin rozprawy został wyznaczony na 2 lipca 2019 r.

W sprawie pozwu Konsorcjum UNIBEP S.A. i Most sp. z o.o. przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich dotyczącego kontraktu Dąbrowa Białostocka – Sokółka sąd wyznaczył termin pierwszej rozprawy na 24-25 czerwca 2019 r., na której obędzie się przesłuchanie zawezwanych świadków.

Inwestor, czyli Arcybiskupstwo w Hamburgu, nie wypłacił części kwoty wynagrodzenia za wykonany kontrakt z powodu występujących usterek. W dniu 18 kwietnia 2019 r. niemiecka Kancelaria reprezentująca Unibep SA. złożyła pozew. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

Postępowanie administracyjne przy udziale spółki Unidevelopment S.A. prowadzone jest przed Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Targówek. Spółka podjęła decyzję, że nie wnosi odwołania od decyzji obniżającej karę za wycinkę drzew z kwoty 276 tys. zł do kwoty 20 tys. zł. Decyzja zatem stała się ostateczna w dniu 9 kwietnia 2019 r. Kwotę uregulowano.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających oraz działań organów publicznych i administracyjnych (w tym na rynkach zagranicznych) nie nastąpiły istotne zmiany i na bazie posiadanych informacji nie skutkują one na dzień dzisiejszy wprost możliwością skierowania spraw na drogę sądową. Suma kosztów wynikających z pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 31 marca 2019 r. na kwotę 690 tys. zł. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

## 2.8. Instrumenty finansowe

### Wartość bilansowa

Stan na dzień 31.03.2019 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	258 150,00	-	-	-	258 150,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	80 011 103,76	-	-	-94 085 057,12	-	-14 073 953,36
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	231 686 694,87	-	-	-	-	231 686 694,87
Pożyczki udzielone	41 678 202,06	-	-	-	-	41 678 202,06
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-21 608,82	-	-	-21 608,82
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	349 522,11	-	-	2 172 000,00	2 521 522,11
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	109 480 418,59	-	-	-	-	109 480 418,59
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-180 680 209,33	-	-180 680 209,33
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-243 818 885,53	-	-243 818 885,53
<b>Razem</b>	<b>462 856 419,28</b>	<b>607 672,11</b>	<b>-21 608,82</b>	<b>-518 584 151,98</b>	<b>2 172 000,00</b>	<b>-52 969 669,41</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

W porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym Grupa nie dokonała zmian metod wyceny instrumentów finansowych. Metody wyceny do wartości godziwej zostały opisane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok.

Stan na dzień 31.12.2018 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	258 150,00	-	-	-	258 150,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	88 884 922,50	-	-	-95 698 529,89	-	-6 813 607,39
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	227 999 708,95	-	-	-	-	227 999 708,95
Pożyczki udzielone	36 336 301,11	-	-	-	-	36 336 301,11
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-45 962,27	-	-	-45 962,27
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	32 490,13	-	-	3 744 000,00	3 776 490,13
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56 182 453,01	-	-	-	-	56 182 453,01
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-119 376 227,93	-	-119 376 227,93
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-235 105 690,50	-	-235 105 690,50
<b>Razem</b>	<b>409 403 385,57</b>	<b>290 640,13</b>	<b>-45 962,27</b>	<b>-450 180 448,32</b>	<b>3 744 000,00</b>	<b>-36 788 384,89</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

## Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres 01.01.-31.03.2019 r.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	2 521 522,11	2 521 522,11
<b>Razem</b>	<b>2 521 522,11</b>	<b>2 521 522,11</b>

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	21 608,82	21 608,82
<b>Razem</b>	<b>21 608,82</b>	<b>21 608,82</b>

Za okres 01.01.-31.12.2018 r.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	3 776 490,13	3 776 490,13
<b>Razem</b>	<b>3 776 490,13</b>	<b>3 776 490,13</b>

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	45 962,27	45 962,27
<b>Razem</b>	<b>45 962,27</b>	<b>45 962,27</b>

## Pochodne instrumenty finansowe

### Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.12.2018
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
- Forward	2 521 522,11	3 776 490,13
<b>RAZEM:</b>	<b>2 521 522,11</b>	<b>3 776 490,13</b>

### Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.12.2018
wyceniane przez wynik finansowy		
- IRS	21 608,82	45 962,27
<b>RAZEM:</b>	<b>21 608,82</b>	<b>45 962,27</b>

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

	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.12.2018
poniżej 1 roku	1 284 610,17	2 088 793,69
od 1 do 3 lat	1 236 911,94	1 687 696,44
<b>RAZEM:</b>	<b>2 521 522,11</b>	<b>3 776 490,13</b>

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

	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.12.2018
poniżej 1 roku	21 608,82	45 962,27
<b>RAZEM:</b>	<b>21 608,82</b>	<b>45 962,27</b>

## 2.9. Zdarzenia po dniu bilansowym

Ważniejsze zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 3.3. w Skróconym skonsolidowanym raporcie za I kwartał 2019

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

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 15.05.2019 r.

---

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP S.A.**

Prezes Zarządu

---

**Leszek Marek Gołąbicki**

Wiceprezes Zarządu

---

**Sławomir Kiszycki**

Wiceprezes Zarządu

---

**Krzysztof Mikołajczyk**

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

Główna Księgowa

---

**Krzyszyna Kobylińska**





**Kontakt:**

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

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