

1Q2025



KWARTALNE SKRÓCONE

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 ROKU DO 31 MARCA 2025 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE
Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 30 MAJA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – aktywa	4
Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – pasywa.....	5
Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat.....	6
Skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	10
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości	10
1.1.1. Standardy i interpretacje	10
1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	11
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.....	11
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności	12
1.2. Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR	12
1.3. Spółki powiązane	15
1.3.1. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	17
2. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	17
3. Informacja o rezerwach, odpisach aktualizujących i oczekiwanych stratach kredytowych	18
3.1. Rezerwy.....	18
3.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	20
4. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	21
5. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	25
5.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	25
5.2. Gwarancje	27
6. Instrumenty finansowe	28
7. Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych	32
8. Transakcje z podmiotami powiązanymi	36
9. Zarząd i Rada Nadzorcza.....	38
9.1. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanymi	38
9.2. Program motywacyjny	39
10. Zysk (strata) na jedną akcję	40
11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	40
12. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Spółki	41
13. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	42

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

	Nota	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.03.2024 przekształcone*
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe		84 989 105,51	87 543 566,57	81 235 197,76
Wartości niematerialne		13 366 007,49	12 913 976,02	10 766 805,85
Nieruchomości inwestycyjne		-	-	2 756 619,69
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	1.3.1	321 596 101,42	318 853 735,27	316 541 315,58
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		11 704 958,19	12 800 135,90	11 902 511,42
Kaucje z tytułu umów z klientami		14 732 277,01	15 049 012,41	8 019 870,34
Pożyczki udzielone		9 477 312,53	9 737 916,31	90 670 511,75
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	6	313 015,23	4 807,09	5 355 623,08
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	64 354 897,00	61 332 567,00	66 012 167,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		520 533 674,38	518 235 716,57	593 260 622,47
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy		51 439 162,22	34 988 589,99	45 038 931,64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		326 210 198,86	346 577 193,15	311 907 726,65
Kaucje z tytułu umów z klientami		9 847 989,64	10 059 715,70	13 041 051,56
Aktywa kontraktowe	2	299 852 803,57	285 069 525,33	207 035 015,50
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		488 707,57	491 238,19	1 514 089,60
Pożyczki udzielone		36 837 927,01	36 300 539,88	-
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	6	505 721,78	5 434 377,88	3 459 871,89
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	39 454 897,48	193 790 928,57	29 733 649,87
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		764 637 408,13	912 712 108,69	611 730 336,71
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		764 637 408,13	912 712 108,69	611 730 336,71
AKTYWA RAZEM		1 285 171 082,51	1 430 947 825,26	1 204 990 959,18

*NOTA 7

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

	Nota	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.03.2024 przekształcone*
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 803 761,02	65 803 761,02	65 803 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		39 418 149,14	42 677 807,81	43 572 896,34
Zyski (straty) zatrzymane		64 243 713,63	71 186 954,06	80 648 990,42
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		172 972 687,19	183 175 586,29	193 532 711,18
Kapitał własny ogółem		172 972 687,19	183 175 586,29	193 532 711,18
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		353 967,74	324 744,07	346 395,28
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe		149 884 912,66	149 252 991,87	133 728 396,40
Zobowiązania leasingowe długoterminowe		32 632 957,37	34 073 441,18	32 962 718,49
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	6	2 443 439,01	885 212,66	145 072,70
Rezerwy długoterminowe	3.1	70 048 762,30	66 445 017,32	63 015 881,53
Kaucje z tytułu umów z klientami		55 108 483,89	54 091 440,39	48 662 588,47
Zobowiązania długoterminowe razem		310 472 522,97	305 072 847,49	278 861 052,87
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		260 356 327,40	362 023 369,00	274 092 596,66
Zobowiązania kontraktowe	2	166 695 374,57	163 215 108,24	141 741 554,79
Kaucje z tytułu umów z klientami		81 826 489,28	80 316 357,03	65 714 271,44
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe		27 410 270,06	29 014 860,86	31 987 605,50
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe		16 467 675,39	16 734 783,87	13 182 209,95
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 297 359,66	173 643,24	303 271,50
Zobowiązanie z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	6	-	163 281,59	-
Rezerwy krótkoterminowe	3.1	247 672 375,99	291 057 987,65	205 575 685,29
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		801 725 872,35	942 699 391,48	732 597 195,13
Zobowiązania krótkoterminowe razem		801 725 872,35	942 699 391,48	732 597 195,13
Zobowiązania ogółem		1 112 198 395,32	1 247 772 238,97	1 011 458 248,00
PASYWA RAZEM		1 285 171 082,51	1 430 947 825,26	1 204 990 959,18

*NOTA 7

SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024 przekształcone*
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Przychody z umów z klientami		354 794 869,70	394 488 891,87
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		334 885 892,46	387 324 407,98
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		19 908 977,24	7 164 483,89
Koszty zarządu		19 256 945,09	17 483 216,34
Pozostałe przychody operacyjne		5 188 351,69	1 532 441,18
Pozostałe koszty operacyjne		5 600 648,75	887 265,99
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		239 735,09	-9 673 557,26
Przychody finansowe		388 153,64	3 043 539,49
Koszty finansowe		10 650 280,18	7 646 604,21
Oczekiwane straty kredytowe		657 159,21	-2 762 088,86
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		2 742 366,15	47 470 526,28
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-7 937 184,51	35 955 993,16
Podatek dochodowy	4	-993 944,08	-2 662 774,27
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-6 943 240,43	38 618 767,43
Zysk (strata) netto		-6 943 240,43	38 618 767,43

*NOTA 7

	Nota	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024 przekształcone*
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej		-6 943 240,43	38 618 767,43
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję		-0,21	1,18
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję		-0,21	1,18
Podstawowy zysk na akcję	10	-0,21	1,18

*NOTA 7

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024 przekształcone*
Zysk (strata) netto	-6 943 240,43	38 618 767,43
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-4 024 269,67	846 813,79
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-4 024 269,67	846 813,79
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-4 024 269,67	846 813,79
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-764 611,00	160 894,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-3 259 658,67	-347 607,21
<i>w tym wpływ wycena metodą praw własności</i>	-	-1 033 527,00
Całkowite dochody ogółem	-10 202 899,10	38 271 160,22
z tego przypadający:		
- akcjonariuszom jednostki dominującej	-10 202 899,10	38 271 160,22

*NOTA 7

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	42 677 807,81	65 803 761,02	71 186 954,06	183 175 586,29
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-6 943 240,43	-6 943 240,43
Inne całkowite dochody	-	-3 259 658,67	-	-	-3 259 658,67
Całkowite dochody	-	-3 259 658,67	-	-6 943 240,43	-10 202 899,10
Zmiany w kapitale własnym	-	-3 259 658,67	-	-6 943 240,43	-10 202 899,10
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	39 418 149,14	65 803 761,02	64 243 713,63	172 972 687,19

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R. PRZEKSZTAŁCONE*

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	43 920 503,55	65 803 761,02	42 030 222,99	155 261 550,96
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	38 618 767,43	38 618 767,43
Inne całkowite dochody	-	-347 607,21	-	-	-347 607,21
Całkowite dochody	-	-347 607,21	-	38 618 767,43	38 271 160,22
Zmiany w kapitale własnym	-	-347 607,21	-	38 618 767,43	38 271 160,22
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	43 572 896,34	65 803 761,02	80 648 990,42	193 532 711,18

*NOTA 7

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024 przekształcone*
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	-7 937 184,51	35 955 993,16
II. Korekty razem	-143 262 207,25	-180 004 442,71
1. Amortyzacja	6 192 047,99	5 074 822,08
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	32 891,08	25 569,64
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 906 574,47	3 711 093,13
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-8 969 484,16	-48 834 585,72
5. Zmiana stanu rezerw	-39 781 866,68	401 894,03
6. Zmiana stanu zapasów	-16 450 572,23	-7 506 536,40
7. Zmiana stanu należności	5 069 784,74	-21 025 159,65
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-94 504 820,45	-111 733 001,73
9. Inne korekty	243 237,99	-118 538,09
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-151 199 391,76	-144 048 449,55
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-140 058,50	-414 560,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-151 339 450,26	-144 463 009,55
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-2 280 549,84	-1 866 094,90
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	114 695,01	108 703,37
Odsetki otrzymane	1 427 362,60	2 045 420,12
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	5 066 666,68	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-5 000 000,00	-
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	8 596 128,20	737 467,73
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 924 302,65	1 025 496,32
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	484 613,21	11 527 528,51
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-5 061 507,00	-2 130 951,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-4 627 983,30	-3 788 389,16
Zapłacone odsetki	-1 725 193,44	-2 146 154,30
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-10 930 070,53	3 462 034,05
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-154 345 218,14	-139 975 479,18
Różnice kursowe	9 187,05	4 528,05
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-154 336 031,09	-139 970 951,13
Środki pieniężne na początek okresu	193 790 928,57	169 704 601,00
Środki pieniężne na koniec okresu	39 454 897,48	29 733 649,87
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	11 436 415,64	8 390 367,19

*NOTA 7

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

1.1. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego. Szczegółowe zasady rachunkowości przyjęte przez Spółkę zostały opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, opublikowanym w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe UNIBEP SA za I kwartał 2025 roku nie było badane, ani też nie podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

1.1.1. STANDARDY I INTERPRETACJE

Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2025

Spółka zweryfikowała skutki zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” i nie stwierdzono przypadków braku wymienialności bądź też istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości.

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

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

- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”,

Nowy standard zastąpi MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. MSSF 18 wprowadza m.in.:

- nową strukturę rachunku zysków i strat,
- zwiększone wymagania w zakresie agregacji i dezagregacji danych, wymogi ujawniania mierników efektywności określonych przez kierownictwo (management- defined performance measures).

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później,

- MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnianie informacji”

Standard ma zastosowanie dla jednostek zależnych bez odpowiedzialności publicznej, w przypadku których ich jednostka dominująca przygotowuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg MSSF. Nowy MSSF 19 zwalnia z ujawnień wymaganych przez inne standardy, a w ich miejsce wprowadza nową listę. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później,

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później),
- „Coroczne zmiany do MSSF tom 11” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie).

W najbliższym czasie Spółka zamierza ocenić potencjalny wpływ standardu MSSF 18 na kształt przyszłych sprawozdań finansowych. Pozostałe standardy oraz ich nowelizacje, wskazane powyżej, nie powinny znacząco oddziaływać na sprawozdania finansowe w przypadku ich zastosowania na dzień bilansowy.

1.1.2. PODSTAWA SPORZĄDZANIA SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym za 2024 rok obejmującymi noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz z raportami rocznymi.

Przy sporządzaniu skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, które zostało opublikowane w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

1.1.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

1.1.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

Sezonowość związana uwarunkowaniami pogodowymi miała wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży w I kwartale 2025 roku, co jednak w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku nie stanowi istotnej zmiany.

Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla obszaru infrastrukturalnego. Okres zimowy istotnie ogranicza tempo i zakres robót lub też je wstrzymuje (zgodnie z zapisami zawartymi w kontraktach na realizację inwestycji drogowych).

Uwarunkowania pogodowe mają wpływ na aktywność w działalności w sektorze kubaturowym oraz energetycznym. Mimo iż okres zimowy jest uwzględniany w harmonogramach realizacji inwestycji i planowaniu tempa robót, to jednak sytuacje występowania warunków gorszych niż spodziewane zaburzają tempo i skalę realizacji na poszczególnych odcinkach robót. W przypadku budownictwa modułowego ważnym jest także aspekt przygotowania w terminie odpowiednich frontów robót przez zamawiających.

1.2. WYBRANE DANE FINANSOWE W PRZELICZENIU NA EUR

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EUR

	stan na dzień 31.03.2025		stan na dzień 31.12.2024		stan na dzień 31.03.2024 przekształcone*	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	520 533 674,38	124 413 507,58	518 235 716,57	121 281 468,89	593 260 622,47	137 938 715,73
Aktywa obrotowe	764 637 408,13	182 757 094,61	912 712 108,69	213 599 838,21	611 730 336,71	142 233 099,28
Aktywa razem	1 285 171 082,51	307 170 602,19	1 430 947 825,26	334 881 307,11	1 204 990 959,18	280 171 815,01
Kapitał własny	172 972 687,19	41 342 452,54	183 175 586,29	42 868 145,63	193 532 711,18	44 998 189,03
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 112 198 395,32	265 828 149,65	1 247 772 238,97	292 013 161,47	1 011 458 248,00	235 173 625,99
Pasywa razem	1 285 171 082,51	307 170 602,19	1 430 947 825,26	334 881 307,11	1 204 990 959,18	280 171 815,01

*NOTA 7

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2025 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1839 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2024 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,273 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 marca 2024 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3009 PLN/EUR.

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PRZELICZENIU NA EUR

	01.01. – 31.03.2025		01.01. – 31.03.2024 przekształcone*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	354 794 869,70	84 781 798,34	394 488 891,87	91 293 627,06
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	334 885 892,46	80 024 348,23	387 324 407,98	89 635 603,89
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	19 908 977,24	4 757 450,11	7 164 483,89	1 658 023,16
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	239 735,09	57 287,11	-9 673 557,26	-2 238 679,33
Zysk (strata) brutto	-7 937 184,51	-1 896 669,97	35 955 993,16	8 321 027,78
Zysk (strata) netto	-6 943 240,43	-1 659 157,05	38 618 767,43	8 937 253,81
Całkowite dochody ogółem	-10 202 899,10	-2 438 085,24	38 271 160,22	8 856 809,66

*NOTA 7

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku 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 4,1848 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku 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 4,3211 PLN/EUR.

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

	01.01. – 31.03.2025		01.01. – 31.03.2024 przekształcone*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-151 339 450,26	-36 164 081,98	-144 463 009,55	-33 431 998,69
B Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	7 924 302,65	1 893 591,72	1 025 496,32	237 322,98
C Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-10 930 070,53	-2 611 850,16	3 462 034,05	801 192,76
D Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-154 345 218,14	-36 882 340,41	-139 975 479,18	-32 393 482,95
E Różnice kursowe	9 187,05	2 195,34	4 528,05	1 047,89
F Środki pieniężne na początek okresu	193 790 928,57	45 352 428,87	169 704 601,00	39 030 497,01
G Środki pieniężne na koniec okresu	39 454 897,48	9 430 172,20	29 733 649,87	6 913 355,31

*NOTA 7

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia 2025 roku – 31 marca 2025 roku 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 4,1848 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2024 roku, tj. kurs 4,273 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2025 roku, tj. kurs 4,1839 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia 2024 roku – 31 marca 2024 roku 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 4,3211 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,348 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2024 roku, tj. kurs 4,3009 PLN/EUR.

1.3. SPÓŁKI POWIĄZANE

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	316 428 721,37	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o. o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	598 221,32	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	84 620,75	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	4 484 537,98	100%	100%
MP Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011		97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18.12.2015		97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011		97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012		97,63%	97,63%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013		97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013		97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014		97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016		97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016		97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017		97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022		48,82%*)	0%**)
URSA SKY Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022		48,82%*)	0%**)
Fama Development Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018		48,82%*)	48,82%**)
Fama Development Sp. z o. o. Sp. j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018		48,82%***)	48,82%**)
1 Fama Development Sp. z o. o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020		48,82%***)	48,82%**)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018		97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018		97,63%	97,63%
UNI 1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018		97,63%	97,63%

UNI 3 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
Marywilska 73 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 15 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 16 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 17 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 18 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 19 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 20 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 21 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 22 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 23 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	13.11.2023	97,63%	97,63%
Fama Menagement Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.07.2024	97,63%	97,63%
Etap Fama Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.07.2024	48,82%*)	48,82%**)*)
RAZEM						321 596 101,42	

* udział w zyskach/stratach Spółki

** w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu

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

1.3.1. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Inwestycje w jednostkach wyceniane metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

WYKAZ PODMIOTÓW WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			31.03.2025	31.03.2024
Unidevelopment S.A. (Grupa Unidevelopment)	Jednostka kontrolowana	Warszawa	97,63	97,63
Unihouse S.A.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
Unex Sp z o.o.	Jednostka kontrolowana	Warszawa	100	100
Unibep PPP Sp z o.o.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
Seljedalen AS	Jednostka kontrolowana	Trondheim/Norwegia	-	50

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024 przekształcone*
Stan na początek okresu	318 853 735,27	254 075 429,62
Zwiększenia	4 058 907,45	64 110 326,43
Udział w zyskach	4 058 907,45	48 081 439,75
Rejestracja opłaconych udziałów	-	16 028 886,68
Zmniejszenia	1 316 541,30	1 644 440,47
Udział w stratach	1 316 541,30	610 913,47
Udział w innych całkowitych dochodach	-	1 033 527,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	321 596 101,42	316 541 315,58

*NOTA 7

2. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 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	285 069 525,33	153 174 347,77	-	-138 391 069,53	-	299 852 803,57
Aktywa kontraktowe	285 069 525,33	153 174 347,77	-	-138 391 069,53	-	299 852 803,57
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	107 974 589,66	-	-5 959 302,61	-	6 338 338,32	108 353 625,37
Wycena długoterminowych kontraktów	55 240 518,58	48 551 078,32	-45 449 847,70	-	-	58 341 749,20
Zobowiązania kontraktowe	163 215 108,24	48 551 078,32	-51 409 150,31	-	6 338 338,32	166 695 374,57

ZA OKRES 01.01. – 31.12.2024 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	153 944 111,81	280 627 301,64	-	-149 501 888,12	-	285 069 525,33
Aktywa kontraktowe	153 944 111,81	280 627 301,64	-	-149 501 888,12	-	285 069 525,33
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	81 650 462,14	-	-57 559 872,71	-	83 884 000,23	107 974 589,66
Wycena długoterminowych kontraktów	69 104 749,15	41 849 201,49	-55 713 432,06	-	-	55 240 518,58
Zobowiązania kontraktowe	150 755 211,29	41 849 201,49	-113 273 304,77	-	83 884 000,23	163 215 108,24

POZOSTAŁE DO REALIZACJI ZOBOWIĄZANIA DO WYKONANIA ŚWIADCZENIA

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 176 559 216,54	3 229 744 575,48
do 1 roku	1 524 030 091,09	1 841 647 947,24
powyżej 1 roku	1 652 529 125,45	1 388 096 628,24

3. INFORMACJA O REZERWACH, ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH I OCZEKIWANYCH STRATACH KREDYTOWYCH

3.1. REZERWY

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Odprawy emerytalne	2 976 504,00	2 753 379,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	2 976 504,00	2 753 379,00
Odprawy rentowe	278 176,00	258 484,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	278 176,00	258 484,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 254 680,00	3 011 863,00
część długoterminowa	3 026 858,00	2 796 371,00
część krótkoterminowa	227 822,00	215 492,00

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	63 544 241,32	53 816 964,74
Naprawy gwarancyjne	63 544 241,32	53 816 964,74
Zwiększenia	3 477 662,98	6 402 545,79
Naprawy gwarancyjne	3 477 662,98	6 402 545,79
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	67 021 904,30	60 219 510,53
Naprawy gwarancyjne	67 021 904,30	60 219 510,53

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	290 713 654,65	211 421 742,05
Świadczenia pracownicze	24 254 928,94	19 830 865,53
Naprawy gwarancyjne	12 368 049,30	12 457 644,51
Koszty podwykonawców	233 002 521,82	142 302 096,01
Sprawy sporne	12 629 533,41	15 636 937,83
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	5 983 086,85	20 458 956,34
Koszty pozostałe	2 475 534,33	735 241,83
Zwiększenia	320 221 635,01	194 035 615,36
Świadczenia pracownicze	35 686 530,38	4 978 339,09
Koszty podwykonawców	280 275 754,63	188 536 119,37
Sprawy sporne	4 259 350,00	-
Koszty pozostałe	-	521 156,90
Wykorzystanie	363 207 673,80	197 179 724,78
Świadczenia pracownicze	16 168 377,54	1 876 614,46
Naprawy gwarancyjne	2 874 973,25	2 796 191,55
Koszty podwykonawców	340 967 138,94	181 272 414,57
Sprawy sporne	-	6 120 000,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 995 228,78	4 832 989,20
Koszty pozostałe	1 201 955,29	281 515,00
Inne zmniejszenia	283 061,87	2 917 439,34
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	283 061,87	2 917 439,34
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	247 444 553,99	205 360 193,29
Świadczenia pracownicze	43 773 081,78	22 932 590,16
Naprawy gwarancyjne	9 210 014,18	6 744 013,62
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	3 987 858,07	15 625 967,14
Koszty podwykonawców	172 311 137,51	149 565 800,81
Sprawy sporne	16 888 883,41	9 516 937,83
Koszty pozostałe	1 273 579,04	974 883,73

3.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Stan na początek okresu	60 160 415,73	62 383 400,91
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	56 666 275,06	53 319 364,11
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 293 901,61	6 874 054,80
Aktywa kontraktowe	200 239,06	77 011,00
Pożyczki udzielone	-	2 112 971,00
Zwiększenia	660 664,71	2 142 420,79
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	660 664,71	2 074 405,76
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	-
Aktywa kontraktowe	-	68 015,03
Zmniejszenia	3 505,50	4 904 509,65
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 505,50	4 704 903,23
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	199 606,42
Aktywa kontraktowe	-	-
Stan na koniec okresu	60 817 574,94	59 621 312,05
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	57 323 434,27	50 688 866,64
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 293 901,61	6 674 448,38
Aktywa kontraktowe	200 239,06	145 026,03
Pożyczki udzielone	-	2 112 971,00

Odpisy aktualizujące

Na dzień 31 marca 2025 roku, jak i 31 marca 2024 roku nie było utworzonych odpisów aktualizujących na rzeczowe aktywa obrotowe i trwałe.

4. BIEŻĄCY I ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

AKTYWA Z TYTUŁU ODRO CZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 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	14 423 335,00	60 730,00	-	14 484 065,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 071 981,00	3 629 491,00	-	9 701 472,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	44 394 190,00	-6 394 051,00	-	38 000 139,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	809 277,00	-	1 037 277,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 495 699,00	589 233,00	-	11 084 932,00
Kontrakty - rezerwa na straty	1 136 787,00	-379 094,00	-	757 693,00
Produkcja niezakończona podatkowo	26 377 295,00	9 234 208,00	-	35 611 503,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	469 222,00	190 515,00	-	659 737,00
Nieopłacone odsetki	22 451,00	1 488,00	-	23 939,00
Dyskonto należności	329 621,00	91 790,00	-	421 411,00
Odpis na pozostałe aktywa	12 304 082,00	124 860,00	-	12 428 942,00
Wycena instrumentów pochodnych	830 049,00	524 820,00	-	1 354 869,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	335 034,00	683 681,00	-	1 018 715,00
Pozostałe tytuły	543 587,00	-228 372,00	-	315 215,00
Leasing(zobowiązania z tytułu leasingu)	9 631 615,00	-302 307,00	-	9 329 308,00
Strata podatkowa	9 831 820,00	-3 967 395,00	-	5 864 425,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	138 314,00	-	-	138 314,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	-	-	198 001,00	198 001,00
Ogółem	137 563 082,00	4 668 874,00	198 001,00	142 429 957,00

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO ZA OKRES 01.01. – 31.12.2024 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	12 592 176,00	1 831 159,00	-	14 423 335,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 829 287,00	1 242 694,00	-	6 071 981,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	30 833 185,00	13 561 005,00	-	44 394 190,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 129 902,00	-2 634 203,00	-	10 495 699,00
Kontrakty - rezerwa na straty	3 887 202,00	-2 750 415,00	-	1 136 787,00
Produkcja niezakończona podatkowo	16 525 193,00	9 852 102,00	-	26 377 295,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	529 664,00	-60 442,00	-	469 222,00
Nieopłacone odsetki	7 762,00	14 689,00	-	22 451,00
Dyskonto należności	197 528,00	132 093,00	-	329 621,00
Odpis na pozostałe aktywa	15 722 493,00	-3 418 411,00	-	12 304 082,00
Wycena instrumentów pochodnych	78 581,00	751 468,00	-	830 049,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	204 118,00	130 916,00	-	335 034,00
Pozostałe tytuły	-4 434,00	548 021,00	-	543 587,00
Leasing(zobowiązania z tytułu leasingu)	8 401 808,00	1 229 807,00	-	9 631 615,00
Strata podatkowa	5 159 038,00	4 672 782,00		9 831 820,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184 008,00	-	-45 694,00	138 314,00
Ogółem	112 505 511,00	25 103 265,00	-45 694,00	137 563 082,00

REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	54 201 255,00	2 808 823,00	-	57 010 078,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	10 027 355,00	-251 863,00	-	9 775 492,00
Dyskonto zobowiązań	5 579 169,00	-171 468,00	-	5 407 701,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 703 116,00	15 760,00	-	2 718 876,00
Odsetki nieotrzymane	196 711,00	-26 374,00	-	170 337,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	342 381,00	12 462,00	-	354 843,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	37 544,00	128 712,00	-	166 256,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 097 670,00	-45 753,00	-	1 051 917,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 478 704,00	-59 144,00	-	1 419 560,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	566 610,00	-	-566 610,00	-
Ogółem	76 230 515,00	2 411 155,00	-566 610,00	78 075 060,00

REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO ZA OKRES 01.01. – 31.12.2024 R.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	29 264 014,00	24 937 241,00	-	54 201 255,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	8 537 679,00	1 489 676,00	-	10 027 355,00
Dyskonto zobowiązań	4 866 630,00	712 539,00	-	5 579 169,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 698 224,00	4 892,00	-	2 703 116,00
Odsetki nieotrzymane	134 597,00	62 114,00	-	196 711,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	354 131,00	-11 750,00	-	342 381,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	116 610,00	-79 066,00	-	37 544,00
Wycena instrumentów pochodnych	764 404,00	333 266,00	-	1 097 670,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 939 739,00	-461 035,00	-	1 478 704,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	745 352,00	-	-178 742,00	566 610,00
Ogółem	49 421 380,00	26 987 877,00	-178 742,00	76 230 515,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Na dzień 31 marca 2025 roku stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 64 354 897,00 zł, a na 31 grudnia 2024 roku wartość aktywów z tego tytułu wynosiła 61 332 567,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024 przekształcone*
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-7 937 184,51	35 955 993,16
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	-1 508 065,00	6 831 639,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	1 928 357,92	-558 130,34
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym odroczonym	2 246 064,00	-8 667 818,37
Rozliczenie straty	-3 967 395,00	-
Inne	307 094,00	-268 464,56
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	-993 944,08	-2 662 774,27
Efektywna stawka podatkowa	12,52%	-7,41%

*NOTA 7

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Bieżący podatek dochodowy	1 263 774,92	426 155,73
Dotyczący roku obrotowego	1 263 774,92	426 155,73
Odroczony podatek dochodowy	-2 257 719,00	-3 088 930,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-2 257 719,00	-3 088 930,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	-993 944,08	-2 662 774,27

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Odroczony podatek dochodowy	-764 611,00	160 894,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-764 611,00	160 894,00
(Korzyść podatkowa)/ obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-764 611,00	160 894,00

Spółka na dzień 31 marca 2025 roku rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych w wysokości 5 864 425,00 zł.

W pierwszym kwartale 2025 roku w obszarze kontroli podatkowych nie nastąpiły zmiany w stosunku do opisanych w nocie 6.16 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2024. Generalnie Spółka uznaje, iż rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy oraz instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.

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

5. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

5.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
AKTYWA WARUNKOWE	4 800,00	4 800,00
Od pozostałych jednostek	4 800,00	4 800,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	4 800,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	202 592 261,54	202 120 957,74
Na rzecz jednostek powiązanych	15 525 139,65	15 876 346,00
Udzielone poręczenia	15 525 139,65	15 876 346,00
Na rzecz pozostałych jednostek	187 067 121,89	186 244 611,74
Sprawy sporne	172 472 999,78	171 856 935,32
Udzielone poręczenia	14 594 122,11	14 387 676,42

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Unibep SA za 2024 rok nastąpiły następujące zmiany:

ROSZCZENIA PRZECIWKO UNIBEP SA:

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)	105 998	PLN	W październiku 2018 r. Konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o. o. złożyło pozew o zapłatę kar umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy. W toku postępowania sądowego zostali przesłuchani świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Sąd wystąpił do kilku instytutów z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytut nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 r. Sąd wydał wyrok częściowy zasądzający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. z rygorem natychmiastowej wykonalności. 11 kwietnia 2022 r. Unibep SA złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. W toku postępowania mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. Strony wniosły o zawieszenie postępowania sądowego. Sprawa trafiła do Koncylacji. W roku 2025 odbyły się dwa spotkania. Oczekujemy na dalsze działania.
2.	TRANS-BUD Cicholski sp. z o.o.	563	PLN	W dniu 29 kwietnia 2025 r. do Unibep SA wpłynął pozew dotyczący zapłaty wynagrodzenia za wykonane prace w ramach inwestycji pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński – Wozławki”. Spółka Unibep SA stoi na stanowisku, iż dochodzona kwota jest nienależna. Trwa sporządzanie odpowiedzi na pozew.

SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP SA:

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)	44 622	PLN	W październiku 2018 r. Konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o. o. złożyło pozew o zapłatę kar umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy. W toku postępowania sądowego zostali przesłuchani świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Sąd wystąpił do kilku instytutów z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytut nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 r. Sąd wydał wyrok częściowy zasądający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. z rygorem natychmiastowej wykonalności. 11 kwietnia 2022 r. Unibep SA złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. W toku postępowania mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. Strony wniosły o zawieszenie postępowania Sądowego. Sprawa trafiła do Koncylacji. W roku 2025 odbyły się dwa spotkania. Oczekujemy na dalsze działania.
2.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)	11 856	PLN	W dniu 22 maja 2025 r. został złożony pozew obejmujący roszczenia zgłoszone przez Unibep S.A. oraz PORR. Roszczenia Unibep S.A. dotyczą zapłaty za wykonane prace dodatkowe, na inwestycji „Projekt i budowa drogi ekspresowej S61 Szczuczyn – Budzisko.”
3.	Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o	5 796	PLN	W 2024 roku Unibep SA złożył kilka pozewów o zapłatę należnego wynagrodzenia na łączną kwotę 12 258 tys. zł. W 2025 roku wniesiono kolejny pozew o zapłatę wynagrodzenia. Sąd wydał nakaz zapłaty, wobec którego Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o złożył sprzeciw. Obecnie oczekujemy na dalsze działania Sądu.
4.	PUK ORZYSZ	8 298	PLN	W dniu 25 kwietnia 2025 r. Unibep S.A. złożył do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew przeciwko PUK Orzysz. Spółka domaga się m.in. ustalenia, że wierzytelność dochodzona przez PUK Orzysz z tytułu kar umownych jest nienależna, zasądzenia części niewypłaconego wynagrodzenia w wysokości oraz zwrotu kosztów postępowania. Dodatkowo Unibep SA wniósł o zabezpieczenie roszczeń poprzez zakazanie PUK Orzysz korzystania z gwarancji bankowych do czasu prawomocnego zakończenia postępowania.
5.	Spółdzielnia Mieszkaniowa ŚWIT	2 568	PLN	Dnia 5 lutego 2025 r. złożono w Sądzie Okręgowym w Białymstoku pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „ŚWIT” w Elku, domagając się zasądzenia kwoty 1 646 539,82 zł wraz z odsetkami oraz ustalenia nieistnienia wierzytelności o zapłatę kary umownej za opóźnienie w wykonaniu umowy. Pozew obejmuje również dwa żądania związane z notami obciążeniowymi wystawionymi przez Spółdzielnię, w tym zapłatę 197 584,77 zł oraz 724 477,81 zł za uchybienia w terminach wykonania umowy. Strona pozwana złożyła odpowiedź na wniesiony pozew. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
6.	Polaqua sp. z o.o.	560	PLN	Dnia 30 grudnia 2021 r. Unibep SA (dawniej Budrex Sp. z o. o.) złożył pozew obejmujący roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu wykonanych robót umownych i dodatkowych w związku z rozbudową drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej. Strona pozwana złożyła odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie roszczeń Budrex Sp. z o. o. w całości. Zgłosiła również ewentualny zarzut potrącenia roszczenia Budrex Sp. z o.o. z roszczeniami z tytułu naliczonych kar umownych. Postanowieniem Sądu sprawa została skierowana do mediacji, jednak nie doszło do zawarcia ugody. Sprawa wróciła do Sądu. Wyznaczono termin rozprawy na lipiec 2025 r.

7.	PHUS ADIMEX Adam Kojtych	282	PLN	W dniu 18 grudnia 2024 r. został złożony pozew o zapłatę kosztów związanych z zastępczym usuwaniem wad stwierdzonych w przedmiocie umowy w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi. W dniu 11 marca 2025 r. Sąd wydał postanowienia o skierowaniu sprawy do mediacji. W dniu 23 maja 2025 r. został wydany wyrok zasądający na rzecz Unibep SA kwotę 282.605,43 zł wraz z odsetkami ustawowymi.
8.	Michbud Michał Kalinowski	107	PLN	W dniu 18 grudnia 2024 r. został złożony pozew o zapłatę kosztów związanych z zastępczym usuwaniem wad stwierdzonych w przedmiocie umowy w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi. Pozew został wycofany. Sprawa zakończona w 2025 r.

5.2. GWARANCJE

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
OTRZYMANE GWARANCJE	69 468 064,45	59 186 324,68
Od pozostałych jednostek	69 468 064,45	59 186 324,68
UDZIELONE GWARANCJE	836 205 561,85	844 220 749,87
Na rzecz jednostek powiązanych	11 095 513,26	12 143 502,33
Na rzecz pozostałych jednostek	825 110 048,59	832 077 247,54

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku udzielono gwarancji na kwotę 109 208 991,08 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 3 939 029,57 zł.

6. INSTRUMENTY FINANSOWE

WARTOŚĆ BILANSOWA

STAN NA DZIEŃ 31.03.2025 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	24 580 266,65	-	-	-136 934 973,17	-	-112 354 706,52
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	239 578 445,09	-	-	-	-	239 578 445,09
Pożyczki udzielone	46 315 239,54	-	-	-	-	46 315 239,54
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	818 737,01	-1 401 328,84	-	-1 042 110,17	-1 624 702,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39 454 897,48	-	-	-	-	39 454 897,48
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-226 395 815,48	-	-226 395 815,48
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-215 130 628,47	-	-215 130 628,47
	349 928 848,76	818 737,01	-1 401 328,84	-578 461 417,12	-1 042 110,17	-230 157 270,36

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	25 108 728,11	-	-	-134 407 797,42	-	-109 299 069,31
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	260 595 223,74	-	-	-	-	260 595 223,74
Pożyczki udzielone	46 038 456,19	-	-	-	-	46 038 456,19
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	5 439 184,97	-4 030 833,75	-	2 982 339,50	4 390 690,72
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 790 928,57	-	-	-	-	193 790 928,57
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-229 076 077,78	-	-229 076 077,78
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-325 302 217,88	-	-325 302 217,88
	525 533 336,61	5 439 184,97	-4 030 833,75	-688 786 093,08	2 982 339,50	-158 862 065,75

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

STAN NA DZIEŃ 31.03.2025

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	818 737,01	-	818 737,01
Razem	-	818 737,01	-	818 737,01

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	5 439 184,97	-	5 439 184,97
Razem	-	5 439 184,97	-	5 439 184,97

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

STAN NA DZIEŃ 31.03.2025

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	2 443 439,01	-	2 443 439,01
Razem	-	2 443 439,01	-	2 443 439,01

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 048 494,25	-	1 048 494,25
Razem	-	1 048 494,25	-	1 048 494,25

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	818 737,01	5 439 184,97
Razem	818 737,01	5 439 184,97

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	2 443 439,01	1 048 494,25
Razem	2 443 439,01	1 048 494,25

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Poniżej 1 roku	505 721,78	5 434 377,88
Od 1 do 3 lat	313 015,23	4 807,09
Razem	818 737,01	5 439 184,97

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Poniżej 1 roku	-	163 281,59
Od 1 do 3 lat	2 443 439,01	885 212,66
Razem	2 443 439,01	1 048 494,25

7. ZMIANY W PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zarząd Spółki Unibep SA w 2024 roku podjął decyzję o zmianie Polityki rachunkowości w zakresie ujęcia inwestycji w jednostkach zależnych z metody wg kosztu na metodę praw własności. Szczegółowe informacje w tym zakresie zostały zaprezentowane w punkcie 6.27 sprawozdania finansowego Unibep SA za rok 2024. W związku z dobrowolnym charakterem zmiany i obowiązkowym podejściem retrospektywnym poniżej prezentujemy dane przekształcone na dzień 31 marca 2024 oraz za okres od 1 stycznia 2024 do 31 marca 2024.

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

AKTYWA	stan na dzień 31.03.2024	korekty	stan na dzień 31.03.2024 przekształcone
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	81 235 197,76	-	81 235 197,76
Wartości niematerialne	10 766 805,85	-	10 766 805,85
Nieruchomości inwestycyjne	2 756 619,69	-	2 756 619,69
Inwestycje w jednostki zależne	160 561 021,53	-160 561 021,53	-
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	7 986,00	316 533 329,58	316 541 315,58
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	11 902 511,42	-	11 902 511,42
Kaucje z tytułu umów z klientami	8 019 870,34	-	8 019 870,34
Pożyczki udzielone	90 670 511,75	-	90 670 511,75
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5 355 623,08	-	5 355 623,08
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	66 012 167,00	-	66 012 167,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	437 288 314,42	155 972 308,05	593 260 622,47
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	45 038 931,64	-	45 038 931,64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	311 907 726,65	-	311 907 726,65
Kaucje z tytułu umów z klientami	13 041 051,56	-	13 041 051,56
Aktywa kontraktowe	207 035 015,50	-	207 035 015,50
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 514 089,60	-	1 514 089,60
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	3 459 871,89	-	3 459 871,89
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 733 649,87	-	29 733 649,87
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	611 730 336,71	-	611 730 336,71
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	611 730 336,71	-	611 730 336,71
AKTYWA RAZEM	1 049 018 651,13	155 972 308,05	1 204 990 959,18

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

PASYWA	stan na dzień 31.03.2024	korekty	stan na dzień 31.03.2024 przekształcone
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	-	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 803 761,02	-	65 803 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	41 506 941,14	2 065 955,20	43 572 896,34
Zyski (straty) zatrzymane	-73 257 362,43	153 906 352,85	80 648 990,42
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	37 560 403,13	155 972 308,05	193 532 711,18
Kapitał własny ogółem	37 560 403,13	155 972 308,05	193 532 711,18
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	346 395,28	-	346 395,28
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	133 728 396,40	-	133 728 396,40
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	32 962 718,49	-	32 962 718,49
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	145 072,70	-	145 072,70
Rezerwy długoterminowe	63 015 881,53	-	63 015 881,53
Kaucje z tytułu umów z klientami	48 662 588,47	-	48 662 588,47
Zobowiązania długoterminowe razem	278 861 052,87	-	278 861 052,87
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	274 092 596,66	-	274 092 596,66
Zobowiązania kontraktowe	141 741 554,79	-	141 741 554,79
Kaucje z tytułu umów z klientami	65 714 271,44	-	65 714 271,44
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	31 987 605,50	-	31 987 605,50
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	13 182 209,95	-	13 182 209,95
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	303 271,50	-	303 271,50
Rezerwy krótkoterminowe	205 575 685,29	-	205 575 685,29
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	732 597 195,13	-	732 597 195,13
Zobowiązania krótkoterminowe razem	732 597 195,13	-	732 597 195,13
Zobowiązania ogółem	1 011 458 248,00	-	1 011 458 248,00
PASYWA RAZEM	1 049 018 651,13	155 972 308,05	1 204 990 959,18

SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.-31.03.2024	korekty	01.01.-31.03.2024 przekształcone
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	394 488 891,87	-	394 488 891,87
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	387 324 407,98	-	387 324 407,98
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 164 483,89	-	7 164 483,89
Koszty zarządu	17 483 216,34	-	17 483 216,34
Pozostałe przychody operacyjne	1 532 441,18	-	1 532 441,18
Pozostałe koszty operacyjne	887 265,99	-	887 265,99
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-9 673 557,26	-	-9 673 557,26
Przychody finansowe	3 043 539,49	-	3 043 539,49
Koszty finansowe	7 646 604,21	-	7 646 604,21
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	47 470 526,28	47 470 526,28
Oczekiwane straty kredytowe	-2 762 088,86	-	-2 762 088,86
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-11 514 533,12	47 470 526,28	35 955 993,16
Podatek dochodowy	-2 662 774,27	-	-2 662 774,27
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-8 851 758,85	47 470 526,28	38 618 767,43
Zysk (strata) netto	-8 851 758,85	47 470 526,28	38 618 767,43

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.2024 – 31.03.2024	korekty	01.01.2024 – 31.03.2024 przekształcone
Zysk (strata) netto	-8 851 758,85	47 470 526,28	38 618 767,43
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	846 813,79	-	846 813,79
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	846 813,79	-	846 813,79
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	846 813,79	-	846 813,79
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	160 894,00	-	160 894,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	685 919,79	-1 033 527,00	-347 607,21
<i>w tym wpływ wycena metodą praw własności</i>		<i>-1 033 527,00</i>	<i>-1 033 527,00</i>
Całkowite dochody ogółem	-8 165 839,06	46 436 999,28	38 271 160,22
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	-8 165 839,06	46 436 999,28	38 271 160,22

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-31.03.2024	Korekty	01.01.-31.03.2024 przekształcone
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) brutto:	-11 514 533,12	47 470 526,28	35 955 993,16
II. Korekty razem:	-132 533 916,43	-47 470 526,28	-180 004 442,71
1. Amortyzacja:	5 074 822,08	-	5 074 822,08
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	25 569,64	-	25 569,64
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 711 093,13	-	3 711 093,13
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 364 059,44	-47 470 526,28	-48 834 585,72
5. Zmiana stanu rezerw	401 894,03	-	401 894,03
6. Zmiana stanu zapasów	-7 506 536,40	-	-7 506 536,40
7. Zmiana stanu należności	-21 025 159,65	-	-21 025 159,65
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-111 733 001,73	-	-111 733 001,73
9. Inne korekty	-118 538,09	-	-118 538,09
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-144 048 449,55	-	-144 048 449,55
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-414 560,00		-414 560,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-144 463 009,55	-	-144 463 009,55
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-1 866 094,90	-	-1 866 094,90
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	108 703,37	-	108 703,37
Odsetki otrzymane	2 045 420,12	-	2 045 420,12
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	737 467,73	-	737 467,73
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 025 496,32	-	1 025 496,32
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	11 527 528,51	-	11 527 528,51
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-2 130 951,00	-	-2 130 951,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-3 788 389,16	-	-3 788 389,16
Zapłacone odsetki	-2 146 154,30	-	-2 146 154,30
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 462 034,05	-	3 462 034,05
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-139 975 479,18	-	-139 975 479,18
Różnice kursowe	4 528,05	-	4 528,05
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-139 970 951,13	-	-139 970 951,13
Środki pieniężne na początek okresu	169 704 601,00	-	169 704 601,00
Środki pieniężne na koniec okresu	29 733 649,87	-	29 733 649,87
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	8 390 367,19		8 390 367,19

8. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

STAN NA DZIEŃ 31.03.2025 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	16 456 672,15	896 507,78	5 827 751,95	9 981 215,43	2 405 334,78	46 315 239,54	6 781 436,58	5 739 250,05
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	16 456 672,15	896 507,78	5 827 751,95	9 981 215,43	2 405 334,78	46 315 239,54	6 781 436,58	5 739 250,05

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	19 252 456,46	713 028,08	5 748 203,72	6 844 093,74	3 289 334,00	46 038 456,19	6 800 189,89	5 870 969,82
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	19 252 456,46	713 028,08	5 748 203,72	6 844 093,74	3 289 334,00	46 038 456,19	6 800 189,89	5 870 969,82

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	14 946 965,23	543 383,71	938 698,23	166 394,46	4 000,00	18 649,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	14 946 965,23	543 383,71	938 698,23	166 394,46	4 000,00	18 649,00

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	20 719 130,59	1 928 326,01	2 335 701,61	118 956,43	25 435,50
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	20 719 130,59	1 928 326,01	2 335 701,61	118 956,43	25 435,50

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą dokonały zakupów w Spółce na łączną kwotę 0,7 tys. zł., w tym okresie również dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 54,1 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku członkowie Zarządu dokonali zakupów w Spółce na łączną kwotę 6,6 tys. zł, w tym okresie nie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą.

9. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Unibep SA wchodzi:

- Andrzej Piotr Sterczyński - Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbicki - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu
- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Członek Zarządu

16 maja 2025 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pani Eweliny Karp-Kręglickiej na stanowisko Członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 1 czerwca 2025 roku.

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

- Jan Mikołuszko – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Paweł Markowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Piotr Biezuński - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Dariusz Jacek Blocher - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

9.1. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ ORAZ OSÓB I PODMIOTÓW BLISKO Z NIMI ZWIĄZANYCH

Wynagrodzenia Zarządu

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Andrzej Piotr Sterczyński	210 000,00
Leszek Marek Gołąbicki	201 900,00
Adam Poliński	180 000,00
Zbigniew Tadeusz Gościcki	15 000,00
Razem	606 900,00

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Dariusz Jacek Blocher	240 100,00
Leszek Marek Gołąbicki	201 900,00
Krzysztof Mikołajczyk	189 000,00
Adam Poliński	165 000,00
Andrzej Piotr Sterczyński	108 000,00
Przemysław Wojciech Janiszewski	164 967,74
Razem	1 068 967,74

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	120 000,00	-	120 000,00
Beata Maria Skowrońska	42 000,00	-	42 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	42 000,00	15 000,00	57 000,00
Michał Kołosowski	27 000,00	-	27 000,00
Paweł Markowski	21 000,00	-	21 000,00
Piotr Biezuński	21 000,00	-	21 000,00
Dariusz Jacek Blocher	25 709,68	-	25 709,68
Razem	298 709,68	15 000,00	313 709,68

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	120 000,00	-	120 000,00
Beata Maria Skowrońska	42 000,00	-	42 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	42 000,00	15 000,00	57 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	21 000,00	-	21 000,00
Michał Kołosowski	27 000,00	-	27 000,00
Paweł Markowski	21 000,00	-	21 000,00
Jakub Marek Karnowski	21 000,00	-	21 000,00
Razem	294 000,00	15 000,00	309 000,00

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku oraz w okresie porównawczym nie dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

9.2. PROGRAM MOTYWACYJNY

Informacje na temat założeń Programu Motywacyjnego zostały szczegółowo opisane w punkcie 6.10. jednostkowego sprawozdania finansowego Unibep SA za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku. W stosunku do danych tam zaprezentowanych w pierwszym kwartale 2025 roku nie wystąpiły zmiany.

10. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024 przekształcone*
Liczba akcji zwykłych**	32 820 634,00	32 820 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 820 634,00	32 820 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 820 634,00	32 820 634,00
Zysk (strata) netto	-6 943 240,43	38 618 767,43
Podstawowy zysk na akcję	-0,21	1,18

*NOTA 7

**liczba akcji zwykłych z wyłączeniem akcji własnych

11. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.03.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	39 487 788,56	29 745 642,31
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-32 891,08	-11 992,44
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39 454 897,48	29 733 649,87
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	11 436 415,64	8 390 367,19

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków na rachunkach VAT do split payment.

12. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

Aktualna pozostaje sytuacja opisana w raporcie rocznym za 2024. Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Spółki i może mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Wpływa lub może wpływać to na nastroje wśród inwestorów i skłonności inwestycyjne. W zależności od rozwoju sytuacji w Ukrainie, wojna może mieć wpływ na zaburzenie w łańcuchach dostaw i tym samym wpływać na wzrost cen surowców, odpływ pracowników z rynku polskiego i tym samym wpływ na harmonogramy realizacji i ceny usług podwykonawców.

Wojna na wschodzie wpływa na decyzje państw odnośnie wydatków na zbrojenia, w tym rozbudowę infrastruktury. Spółka monitoruje zamierzenia inwestycyjne w wojskowości i aktywizuje swoje działania pod kątem pozyskiwania zamówień na prace budowlane zlecanych przez administrację wojskową naszego kraju.

Unibep SA podtrzymuje zamiar uczestniczenia w projekcie odbudowy Ukrainy w okresie po zakończeniu wojny. Spółka aktualnie prowadzi jeden kontrakt na terenie Ukrainy (na realizację przejścia granicznego Medyka-Szeginie na granicy ukraińsko-polskiej).

Spółka monitoruje rozwój konfliktu i możliwy wpływ na realizację naszych zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym ukraińskim. Aktualnie brak czynników spowodowanych wojną, które wpływałyby negatywnie na realizację naszych zobowiązań kontraktowych wobec zamawiających.

13. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zawarcie umów finansowych

- 7 kwietnia 2025 roku Unibep SA zawarł umowę Limitu Gwarancyjnego z firmą Accelerant Insurance Europe SA w wysokości 21 mln zł z okresem ważności od dnia 26 marca 2025 roku do dnia 25 marca 2026 roku.
- 28 kwietnia 2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln. zł do dnia 31 lipca 2025 roku.
- 9 maja 2025 roku Unibep SA aneksował umowę trójstronną z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych sp. z o.o. na udzielanie poręczeń z tytułu zawieranych gwarancji do kwoty 110 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 25 listopada 2025 roku.

Zawarcie istotnych umów i inne zdarzenia

- **Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep SA umowy na realizację zadania pn.: "Zaprojektowanie i wybudowanie hali utrzymaniowo - naprawczej pojazdów kolejowych w Sochaczewie" w województwie mazowieckim**

15 kwietnia 2025 roku konsorcjum w składzie: Unibep SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum], Przedsiębiorstwo EL-IN Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach [Partner Konsorcjum] oraz DB PROJEKT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Zaprojektowanie i wybudowanie hali utrzymaniowo - naprawczej pojazdów kolejowych w Sochaczewie". Zamawiającym jest "Koleje Mazowieckie - KM" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Konsorcjum wynosi ok. 289,6 mln zł netto, z czego udział Emitenta wynosi ok. 166,6 mln zł netto. (RB 22/2025)

O wyborze oferty przez zamawiającego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2025.

- **Zawarcie przez konsorcjum z udziałem Unibep umowy ramowej z CPK na projekt i budowę układu drogowego łączącego teren lotniska CPK z siecią dróg publicznych**

22 kwietnia 2025 roku pomiędzy konsorcjum [Konsorcjum] w składzie: Unibep SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum] oraz TRACK TEC Construction Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu [Partner Konsorcjum] a Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Zamawiający] podpisano umowę ramową [Umowa Ramowa] na projekt i budowę układu drogowego łączącego teren lotniska CPK z siecią dróg publicznych. Umowa Ramowa została zawarta w wyniku wyboru oferty Konsorcjum w postępowaniu o zawarcie umowy ramowej, w ramach którego Zamawiający dokonał wyboru 14 ofert włącznie z ofertą Konsorcjum. (RB 24/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Gołdap - Dubeninki" w województwie warmińsko – mazurskim**

25 kwietnia 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Wykonanie robót budowlanych dla zadania: Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Gołdap - Dubeninki". Zamawiającym jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 148,2 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 120,5 mln zł netto. (RB 26/2025)

O wyborze oferty przez zamawiającego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 1/2025.

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Dubeninki - granica województwa" w województwie warmińsko – mazurskim**

25 kwietnia 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Wykonanie robót budowlanych dla zadania: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Dubeninki - granica województwa". Zamawiającym jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 157,0 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 127,7 mln zł netto. (RB 27/2025)

O wyborze oferty przez zamawiającego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 1/2025.

- **Wybór oferty Unibep SA w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Budowa obwodnicy Starogardu Gdańskiego w ciągu drogi krajowej nr 22" w województwie pomorskim**

12 maja 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa obwodnicy Starogardu Gdańskiego w ciągu drogi krajowej nr 22" realizowanego w formule "zaprojektuj i zbuduj". Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 408,0 mln zł brutto, co stanowi ok. 331,7 mln zł netto. (RB 30/2025)

- **Zawarcie przez Unibep SA umowy na realizację kotłowni biomasowej na terenie elektrociepłowni w Pruszkowie w województwie mazowieckim**

14 maja 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zadania pn.: "Budowa kotłowni biomasowej wyposażonej w trzy kotły wodne o mocy nie większej niż 14,9 MWt każdy z gospodarkami pomocniczymi w Orlen Termika SA Elektrociepłowni Pruszków. Zamawiającym jest ORLEN TERMIKA SA z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta wynosi ok. 255,4 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 207,6 mln zł netto. (RB 32/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Zakopiańskiej w Warszawie**

19 maja 2025 roku Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ul. Zakopiańskiej w Warszawie. Zamawiającym jest PKL Group Sp. z o.o. Sp. komandytowa z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 20,4 mln zł netto. (RB 34/2025)

- **Wybór oferty Konsorcjum z udziałem Unibep SA na realizację zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe na terenie Elektrociepłowni Kraków**

29 maja 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od PGE Energia Ciepła SA z siedzibą w Warszawie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum w składzie: Unibep SA [Lider Konsorcjum] oraz SBB Energy SA z siedzibą w Opolu [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe opartego na układzie silników gazowych dla PGE Energia Ciepła SA Oddział nr 1 w Krakowie". Cena oferty złożonej przez konsorcjum w zakresie umowy wykonawczej i umowy serwisowej wynosi łącznie ok. 885,7 mln zł netto, z czego udział Emitenta stanowi kwota ok. 589,7 mln zł netto. (RB 37/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Budowa budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej" - w formule zaprojektuj i wybuduj**

29 maja 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej" - w formule zaprojektuj i wybuduj. Zamawiającym jest Wojskowa Akademia Techniczna. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 192,5 mln zł brutto, tj. ok. 156,5 mln zł netto. (RB 37/2025).

O wyborze oferty przez zamawiającego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 19/2025.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 30 maja 2025 roku.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 30 maja 2025 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

.....
Andrzej Piotr Sterczyński

Wiceprezes Zarządu

.....
Leszek Marek Gołąbiecki

Wiceprezes Zarządu

.....
Adam Poliński

Członek Zarządu

.....
Zbigniew Tadeusz Gościcki

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa,
Dyrektor Rachunkowości Finansowej

.....
Anna Sikorska-Moroz



Unibep SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
Tel.: +48 85 7310 80 00, fax: +48 85 730 68 68
e-mail: biuro@unibep.pl, www.unibep.pl