

1Q2025



KWARTALNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE 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 skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – aktywa	5
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – pasywa	6
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	7
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	11
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości	11
1.1.1. Standardy i interpretacje	11
1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	12
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	13
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności.....	13
1.1.5. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	14
1.1.6. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej UNIBEP	17
1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	17
2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19
2.1. Środki trwałe	19
2.2. Nieruchomości inwestycyjne	24
2.3. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	25
2.4. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	26
2.5. Zapasy	27
2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27
2.7. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	27
2.8. Leasing	28
2.9. Rezerwy.....	28
2.10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30
2.11. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	31
2.12. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	35
2.13. Kaucje z tytułu umów z klientami	36
2.14. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	37
2.15. Zysk (strata) na jedną akcję	40
2.16. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	40
2.17. Transakcje z podmiotami powiązanymi	41

2.18. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej.....	41
2.19. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych	41
2.20. Program Motywacyjny	43
2.21. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	43
2.21.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	43
2.21.2. Gwarancje	46
2.22. Instrumenty finansowe	47
2.23. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Grupy UNIBEP	50
2.24. Zdarzenia po dniu bilansowym	51

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

	Nota	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.03.2024
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	2.1	148 448 601,80	152 577 667,30	150 018 080,99
Wartości niematerialne		22 731 498,62	22 340 934,77	24 557 188,76
Nieruchomości inwestycyjne	2.2	162 016 358,30	161 996 158,30	230 455 775,70
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.3	21 965 562,01	26 598 814,97	14 313 423,29
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	11 045 977,12	11 508 466,32	5 772 428,13
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		313 015,23	4 807,09	5 355 623,08
Inne długoterminowe aktywa finansowe		-	3 874 092,01	3 781 854,51
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		98 669 260,00	95 195 104,00	91 272 967,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		465 190 273,08	474 096 044,76	525 527 341,46
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	2.5	422 632 828,51	406 458 699,42	426 717 646,42
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.3	367 467 263,75	402 920 065,60	396 011 375,45
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	9 743 329,51	9 955 055,57	10 401 652,57
Aktywa kontraktowe	2.12	311 287 215,62	301 238 400,20	211 147 278,94
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7 002 125,58	6 967 963,94	4 405 770,97
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		505 721,78	5 434 377,88	3 972 923,57
Pożyczki udzielone		107 781 974,83	105 401 475,43	98 327 453,29
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		4 385 226,55	511 134,54	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.6	105 677 445,47	262 503 600,57	167 542 053,71
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 336 483 131,60	1 501 390 773,15	1 318 526 154,92
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 336 483 131,60	1 501 390 773,15	1 318 526 154,92
AKTYWA RAZEM		1 801 673 404,68	1 975 486 817,91	1 844 053 496,38

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

	Nota	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024	stan na dzień 31.03.2024
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		5 766 927,19	9 026 585,86	9 253 879,14
Zyski (straty) zatrzymane		96 280 637,43	101 907 766,73	95 551 943,57
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		171 358 389,04	180 245 177,01	174 116 647,13
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		140 637 258,63	139 020 143,61	114 275 485,88
Kapitał własny ogółem		311 995 647,67	319 265 320,62	288 392 133,01
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2.10	2 051 229,10	2 107 073,38	8 181 889,18
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	2.7	207 181 299,98	208 220 766,57	213 390 961,05
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.8	40 897 659,03	43 115 851,74	42 168 042,24
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		2 443 439,01	885 212,66	145 072,70
Rezerwy długoterminowe	2.9	81 307 386,84	78 739 387,33	93 655 254,48
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	60 347 625,39	59 532 000,17	53 938 815,33
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego		25 670 519,00	26 411 399,00	20 907 925,00
Zobowiązania długoterminowe razem		419 899 158,35	419 011 690,85	432 387 959,98
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.10	301 652 761,96	410 172 041,92	308 261 383,16
Zobowiązania kontraktowe	2.12	225 892 761,39	250 761 955,29	367 716 801,49
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	86 783 693,74	85 499 280,38	70 049 938,19
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	2.7	123 879 133,12	121 248 302,57	85 509 880,35
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.8	21 979 546,07	22 646 934,34	19 260 361,08
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		-	163 281,59	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 339 772,79	4 844 010,09	5 916 024,11
Rezerwy krótkoterminowe	2.9	307 250 929,59	341 874 000,26	266 559 015,01
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 069 778 598,66	1 237 209 806,44	1 123 273 403,39
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 069 778 598,66	1 237 209 806,44	1 123 273 403,39
Zobowiązania ogółem		1 489 677 757,01	1 656 221 497,29	1 555 661 363,37
PASYWA RAZEM		1 801 673 404,68	1 975 486 817,91	1 844 053 496,38

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01 - 31.03.2025	01.01 - 31.03.2024
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	2.14	429 842 546,66	455 850 941,27
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2.14	399 830 640,08	439 570 996,07
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		30 011 906,58	16 279 945,20
Koszty sprzedaży	2.14	3 115 925,26	3 112 675,42
Koszty zarządu	2.14	23 283 360,14	20 852 958,92
Pozostałe przychody operacyjne		6 648 789,88	108 135 104,49
Pozostałe koszty operacyjne		5 900 676,71	1 497 031,10
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2.14	4 360 734,35	98 952 384,25
Przychody finansowe	2.14	3 986 217,02	2 995 892,52
Koszty finansowe	2.14	12 658 133,34	12 061 124,08
Oczekiwane straty kredytowe	2.14	90 175,39	-3 122 982,04
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	2.14	-	-1 148,05
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2.14	-4 401 357,36	93 008 986,68
Podatek dochodowy	2.11, 2.14	-391 343,08	16 727 713,73
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2.14	-4 010 014,28	76 281 272,95
Zysk (strata) netto	2.14	-4 010 014,28	76 281 272,95
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		-5 627 129,30	38 226 859,28
udziałom niesprawnym kontroli		1 617 115,02	38 054 413,67

ZYSK NA AKCJĘ

	Nota	01.01 - 31.03.2025	01.01 - 31.03.2024
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		-0,17	1,16
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			-
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	2.15	-0,17	1,16
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:			
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		-0,17	1,16
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			-
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą		-0,17	1,16

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01 - 31.03.2025	01.01 - 31.03.2024
Zysk (strata) netto	-4 010 014,28	76 281 272,95
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-4 024 269,67	-429 146,21
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-4 024 269,67	-429 146,21
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-	-824 438,25
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-	-824 438,25
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-4 024 269,67	-1 253 584,46
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-764 611,00	-81 539,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-	-156 643,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-3 259 658,67	-1 015 402,46
Całkowite dochody ogółem	-7 269 672,95	75 265 870,49
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	-8 886 787,97	37 211 456,82
udziałom niesprawującym kontroli	1 617 115,02	38 054 413,67

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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 przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 1 STYCZNIA 2025 r.	3 507 063,40	9 026 585,86	65 803 761,02	101 907 766,73	180 245 177,01	139 020 143,61	319 265 320,62
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-5 627 129,30	-5 627 129,30	1 617 115,02	-4 010 014,28
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-3 259 658,67	-	-	-3 259 658,67	-	-3 259 658,67
Całkowite dochody	-	-3 259 658,67	-	-5 627 129,30	-8 886 787,97	1 617 115,02	-7 269 672,95
Zmiany w kapitale własnym	-	-3 259 658,67	-	-5 627 129,30	-8 886 787,97	1 617 115,02	-7 269 672,95
Stan na 31 MARCA 2025 r.	3 507 063,40	5 766 927,19	65 803 761,02	96 280 637,43	171 358 389,04	140 637 258,63	311 995 647,67

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 1 STYCZNIA 2024 r.	3 507 063,40	10 269 281,60	65 803 761,02	57 325 084,29	136 905 190,31	76 221 072,21	213 126 262,52
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	38 226 859,28	38 226 859,28	38 054 413,67	76 281 272,95
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-1 015 402,46	-	-	-1 015 402,46	-	-1 015 402,46
Całkowite dochody	-	-1 015 402,46	-	38 226 859,28	37 211 456,82	38 054 413,67	75 265 870,49
Zmiany w kapitale własnym	-	-1 015 402,46	-	38 226 859,28	37 211 456,82	38 054 413,67	75 265 870,49
Stan na 31 MARCA 2024 r.	3 507 063,40	9 253 879,14	65 803 761,02	95 551 943,57	174 116 647,13	114 275 485,88	288 392 133,01

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01 - 31.03.2025	01.01 - 31.03.2024
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	-4 401 357,36	93 008 986,68
II. Korekty razem:	-142 562 345,95	-262 778 033,05
1. Amortyzacja	7 865 425,21	6 890 336,84
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	63 544,95	53 354,75
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 092 933,60	8 578 473,98
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 825 739,61	-107 865 938,65
5. Zmiana stanu rezerw	-32 055 071,16	9 725 433,94
6. Zmiana stanu zapasów	-15 515 323,80	-42 691 114,04
7. Zmiana stanu należności	28 768 599,94	-38 389 151,29
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-130 325 249,47	-98 658 994,60
9. Inne korekty	368 534,39	-420 433,98
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-146 963 703,31	-169 769 046,37
10. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-5 589 146,50	-556 416,13
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-152 552 849,81	-170 325 462,50
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-2 713 088,39	-2 690 134,69
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	132 930,04	111 062,93
Odsetki otrzymane	2 618 444,30	159 805,09
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	8 596 128,20	3 509 547,73
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 634 414,15	1 090 281,06
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	85 793 584,55	64 186 495,45
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-86 746 630,42	-26 938 063,66
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-5 496 627,71	-4 762 626,77
Zapłacone odsetki	-6 477 855,58	-5 412 172,22
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-12 927 529,16	27 073 632,80
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-156 845 964,82	-142 161 548,64
Różnice kursowe	19 809,72	-25 416,42
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-156 826 155,10	-142 186 965,06
Środki pieniężne na początek okresu	262 503 600,57	309 729 018,77
Środki pieniężne na koniec okresu	105 677 445,47	167 542 053,71
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	32 924 694,49	93 910 181,24

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**1. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU****1.1. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

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

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 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**

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

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 skonsolidowanego 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. Standard obowiązuje 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. Standard obowiązuje 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. Standard obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później.
- „Coroczne zmiany do MSSF tom 11” standard obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie.

W najbliższym czasie Grupa 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 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 2024 rok obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz z raportami rocznymi.

1.1.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę Dominującą oraz wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano żadnych innych 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.

1.1.5. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	100%	100%
Unibep PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	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	18.12.2025	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%

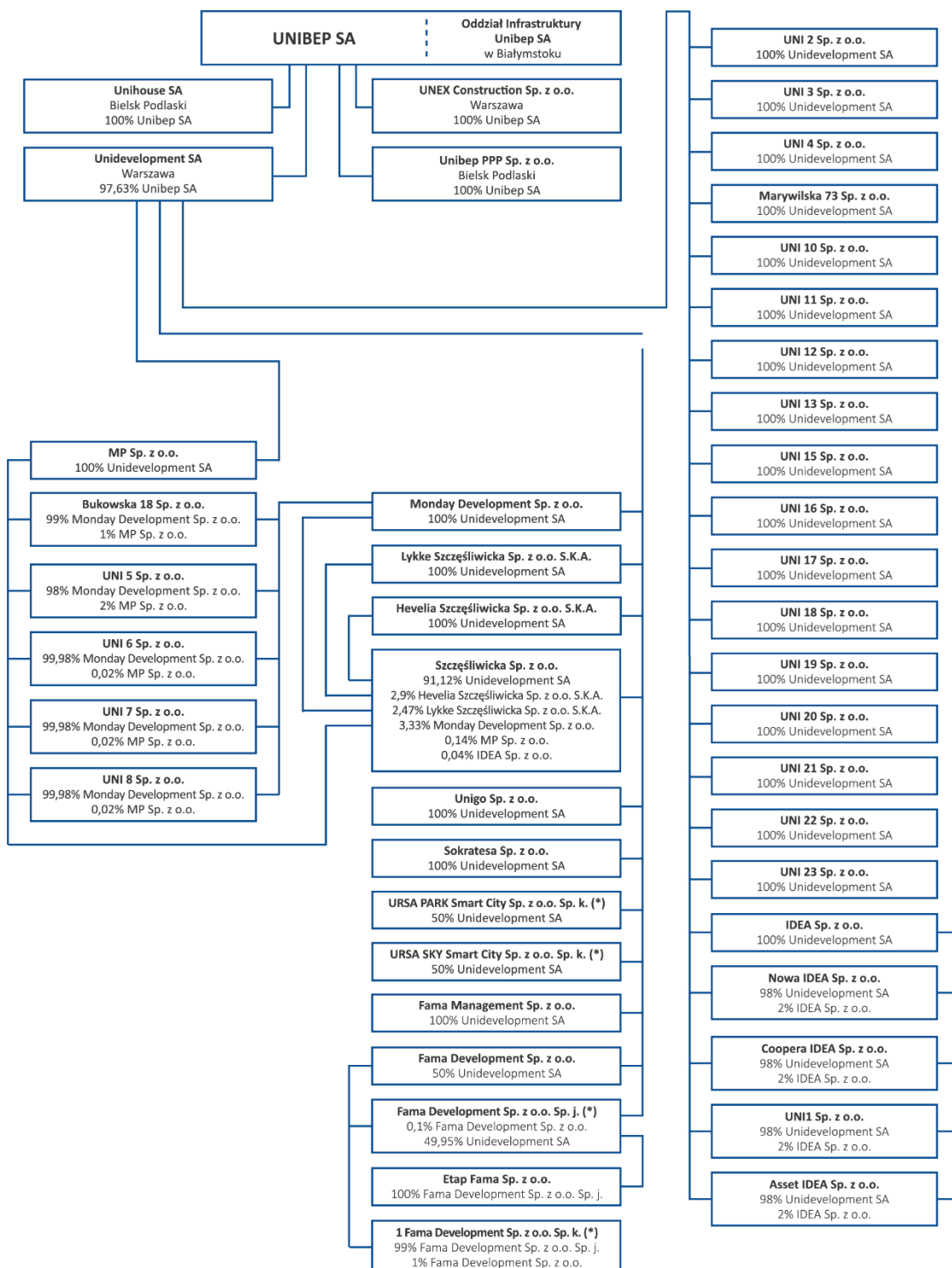
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna 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 Management 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%**)

* udział w zyskach/stratach Spółki

** w spółce komandytowej/jawnej udział głosów w spółce-komplementariuszu/wspólniku - wpływ poprzez zarząd

*** 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 przypada go 48,82%.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP – STAN NA 31 MARCA 2025 ROKU



* Udział wspólnika w zyskach i stratach Sp.k. zgodnie z umową spółki komandytowej/jawnej

1.1.6. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

W stosunku do informacji zamieszczonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, w I kwartale 2025 roku nie nastąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unibep.

W dniu 27 lutego 2025 roku została zarejestrowana w KRS zmiana nazwy spółki UNI9 Sp. z o.o. na Marywilska 73 Sp. z o.o.

1.2. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE 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	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	465 190 273,08	111 185 801,07	474 096 044,76	110 951 566,76	525 527 341,46	122 190 086,14
Aktywa obrotowe	1 336 483 131,60	319 434 769,37	1 501 390 773,15	351 366 902,21	1 318 526 154,92	306 569 823,73
Aktywa razem	1 801 673 404,68	430 620 570,44	1 975 486 817,91	462 318 468,97	1 844 053 496,38	428 759 909,87
Kapitał własny	311 995 647,67	74 570 531,72	319 265 320,62	74 716 901,62	288 392 133,01	67 053 903,37
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 489 677 757,01	356 050 038,72	1 656 221 497,29	387 601 567,35	1 555 661 363,37	361 706 006,50
Pasywa razem	1 801 673 404,68	430 620 570,44	1 975 486 817,91	462 318 468,97	1 844 053 496,38	428 759 909,87

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 4,2730 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 PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

	01.01 - 31.03.2025		01.01 - 31.03.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	429 842 546,66	102 715 194,67	455 850 941,27	105 494 189,27
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	399 830 640,08	95 543 548,10	439 570 996,07	101 726 642,77
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	30 011 906,58	7 171 646,57	16 279 945,20	3 767 546,50
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 360 734,35	1 042 041,28	98 952 384,25	22 899 813,53
Zysk (strata) brutto	-4 401 357,36	-1 051 748,56	93 008 986,68	21 524 377,28
Zysk (strata) netto	-4 010 014,28	-958 233,20	76 281 272,95	17 653 207,04
Całkowite dochody ogółem	-7 269 672,95	-1 737 161,38	75 265 870,49	17 418 220,01

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	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-152 552 849,81	-36 454 035,99	-170 325 462,50	-39 417 153,62
B Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	8 634 414,15	2 063 280,00	1 090 281,06	252 315,63
C Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-12 927 529,16	-3 089 162,96	27 073 632,80	6 265 449,26
D Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-156 845 964,82	-37 479 918,95	-142 161 548,64	-32 899 388,73
E Różnice kursowe	19 809,72	4 733,73	-25 416,42	-5 881,93
F Środki pieniężne na początek okresu	262 503 600,57	61 433 091,64	309 729 018,77	71 234 824,92
G Środki pieniężne na koniec okresu	105 677 445,47	25 258 119,33	167 542 053,71	38 955 114,91

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 4,2730 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 4,3480 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 marca 2024 roku, tj. kurs 4,3009 PLN/EUR.

2. WYBRANE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. ŚRODKI TRWAŁE

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki trwałe własne	85 482 525,59	87 022 845,80
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	62 966 076,21	65 554 821,50
Środki trwałe razem	148 448 601,80	152 577 667,30

ŚRODKI TRWAŁE WŁASNE

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Grunty	7 519 860,17	7 541 648,37
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	64 490 106,86	65 458 686,01
Urządzenia techniczne i maszyny	10 230 814,28	10 872 916,63
Środki transportu	318 683,96	368 109,54
Inne środki trwałe	2 296 737,72	2 475 231,16
Środki trwałe w budowie	626 322,60	306 254,09
Środki trwałe własne	85 482 525,59	87 022 845,80

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Grunty	6 424 713,02	6 104 665,54
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	15 847 866,20	16 267 838,83
Urządzenia techniczne i maszyny	18 780 296,16	19 623 538,97
Środki transportu	19 865 720,44	21 386 959,47
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	2 047 480,39	2 171 818,69
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	62 966 076,21	65 554 821,50

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH WŁASNYCH ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 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
Wartość brutto na początek okresu	7 970 015,69	96 097 622,63	45 969 244,67	14 454 119,43	14 648 705,21	306 254,09	179 445 961,72
Zwiększenia	-	867 785,74	236 095,71	465 503,94	64 514,89	320 068,51	1 953 968,79
- Zakup	-	-	236 095,71	-	64 514,89	320 068,51	620 679,11
- Przyjęcie z leasingu	-	-	-	465 503,94	-	-	465 503,94
- Inne	-	867 785,74	-	-	-	-	867 785,74
Zmniejszenia	-	34 852,69	129 224,20	-	872 597,31	-	1 036 674,20
- Sprzedaż	-	-	21 950,20	-	96 000,00	-	117 950,20
- Likwidacja	-	34 852,69	11 274,00	-	4 811,57	-	50 938,26
- Inne	-	-	96 000,00	-	771 785,74	-	867 785,74
Wartość brutto na koniec okresu	7 970 015,69	96 930 555,68	46 076 116,18	14 919 623,37	13 840 622,79	626 322,60	180 363 256,31
Umorzenie na początek okresu	428 367,32	29 312 773,39	35 096 328,04	14 086 009,89	12 173 474,05	-	91 096 952,69
Zwiększenia	21 788,20	1 836 364,89	878 198,06	514 929,52	228 907,27	-	3 480 187,94
- Amortyzacja bieżąca	21 788,20	982 680,21	878 198,06	49 425,58	228 907,27	-	2 160 999,32
- Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	-	465 503,94	-	-	465 503,94
- Inne	-	853 684,68	-	-	-	-	853 684,68
Zmniejszenia	-	34 852,69	129 224,20	-	858 496,25	-	1 022 573,14
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	34 852,69	33 224,20	-	100 811,57	-	168 888,46
- Inne	-	-	96 000,00	-	757 684,68	-	853 684,68
Umorzenie na koniec okresu	450 155,52	31 114 285,59	35 845 301,90	14 600 939,41	11 543 885,07	-	93 554 567,49
- Odpis aktualizujący na początek okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
- Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	7 541 648,37	65 458 686,01	10 872 916,63	368 109,54	2 475 231,16	306 254,09	87 022 845,80
Wartość netto na koniec okresu	7 519 860,17	64 490 106,86	10 230 814,28	318 683,96	2 296 737,72	626 322,60	85 482 525,59

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH WŁASNYCH ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 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
Wartość brutto na początek okresu	7 956 728,42	91 994 211,38	46 086 560,88	9 476 821,94	11 579 858,86	333 487,25	167 427 668,73
Zwiększenia	10 797,53	1 035 430,58	670 823,40	742 253,60	2 915 520,69	667 319,64	6 042 145,44
- Zakup	10 797,53	502 510,58	670 823,40	-	439 291,25	667 319,64	2 290 742,40
- Przyjęcie z inwestycji	-	532 920,00	-	-	102 418,44	-	635 338,44
- Przyjęcie z leasingu	-	-	-	742 253,60	2 373 811,00	-	3 116 064,60
Zmniejszenia	-	-	299 878,28	55 931,30	176 539,22	635 338,44	1 167 687,24
- Sprzedaż	-	-	230 181,88	55 931,30	17 531,00	-	303 644,18
- Likwidacja i inne	-	-	69 696,40	-	159 008,22	-	228 704,62
- Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	635 338,44	635 338,44
Wartość brutto na koniec okresu	7 967 525,95	93 029 641,96	46 457 506,00	10 163 144,24	14 318 840,33	365 468,45	172 302 126,93
Umorzenie na początek okresu	341 214,52	25 874 578,83	33 272 727,79	9 150 916,14	9 208 953,73	-	77 848 391,01
Zwiększenia	21 788,20	838 382,84	987 407,18	837 510,66	2 395 375,55	-	5 080 464,43
- Amortyzacja bieżąca	21 788,20	838 382,84	987 407,18	102 664,10	243 306,67	-	2 193 548,99
- Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	-	734 846,56	2 152 068,88	-	2 886 915,44
Zmniejszenia	-	-	297 740,04	55 931,30	176 539,22	-	530 210,56
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	297 740,04	55 931,30	176 539,22	-	530 210,56
Umorzenie na koniec okresu	363 002,72	26 712 961,67	33 962 394,93	9 932 495,50	11 427 790,06	-	82 398 644,88
- Odpis aktualizujący na początek okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
- Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	7 615 513,90	64 793 469,32	12 813 833,09	325 905,80	2 370 905,13	333 487,25	88 253 114,49
Wartość netto na koniec okresu	7 604 523,23	64 990 517,06	12 495 111,07	230 648,74	2 891 050,27	365 468,45	88 577 318,82

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	10 419 965,89	25 608 522,80	34 399 416,94	42 010 287,46	3 629 920,15	116 068 113,24
Zwiększenia	615 662,41	369 090,30	1 027 760,76	631 568,41	54 896,58	2 698 978,46
- Zawarcie i zmiana umów	615 662,41	369 090,30	1 027 760,76	631 568,41	54 896,58	2 698 978,46
Zmniejszenia	-	-	-	465 503,94	-	465 503,94
- Wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	-	465 503,94	-	465 503,94
Wartość brutto na koniec okresu	11 035 628,30	25 977 613,10	35 427 177,70	42 176 351,93	3 684 816,73	118 301 587,76
Umorzenie na początek okresu	4 315 300,35	9 340 683,97	14 775 877,97	20 623 327,99	1 458 101,46	50 513 291,74
Zwiększenia	295 614,93	873 185,53	1 871 003,57	2 152 807,44	179 234,88	5 371 846,35
- Amortyzacja bieżąca	295 614,93	873 185,53	1 871 003,57	2 152 807,44	179 234,88	5 371 846,35
Zmniejszenia	-	84 122,60	-	465 503,94	-	549 626,54
- Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	84 122,60	-	465 503,94	-	549 626,54
Umorzenia na koniec okresu	4 610 915,28	10 129 746,90	16 646 881,54	22 310 631,49	1 637 336,34	55 335 511,55
Wartość netto na początek okresu	6 104 665,54	16 267 838,83	19 623 538,97	21 386 959,47	2 171 818,69	65 554 821,50
Wartość netto na koniec okresu	6 424 713,02	15 847 866,20	18 780 296,16	19 865 720,44	2 047 480,39	62 966 076,21

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	9 670 464,24	19 058 156,22	33 607 128,52	41 236 988,29	4 777 001,57	108 349 738,84
Zwiększenia	1 104 807,04	2 043 100,88	1 679 677,15	2 522 511,99	231 833,69	7 581 930,75
- Zawarcie i zmiana umów	1 104 807,04	2 043 100,88	1 679 677,15	2 522 511,99	231 833,69	7 581 930,75
Zmniejszenia	24 254,30	559 164,58	6 288 965,80	830 153,19	2 373 811,00	10 076 348,87
- Wygaśnięcie i zmiana umów	24 254,30	559 164,58	6 288 965,80	830 153,19	2 373 811,00	10 076 348,87
Wartość brutto na koniec okresu	10 751 016,98	20 542 092,52	28 997 839,87	42 929 347,09	2 635 024,26	105 855 320,72
Umorzenie na początek okresu	3 590 478,84	7 104 707,20	17 871 840,50	17 907 570,83	3 313 259,43	49 787 856,80
Zwiększenia	302 129,42	650 281,51	1 146 769,78	2 104 704,45	179 310,51	4 383 195,67
- Amortyzacja bieżąca	302 129,42	650 281,51	1 146 769,78	2 104 704,45	179 310,51	4 383 195,67
Zmniejszenia	24 254,30	552 413,38	6 288 965,80	738 791,56	2 152 068,88	9 756 493,92
- Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	24 254,30	552 413,38	6 288 965,80	738 791,56	2 152 068,88	9 756 493,92
Umorzenia na koniec okresu	3 868 353,96	7 202 575,33	12 729 644,48	19 273 483,72	1 340 501,06	44 414 558,55
Wartość netto na początek okresu	6 079 985,40	11 953 449,02	15 735 288,02	23 329 417,46	1 463 742,14	58 561 882,04
Wartość netto na koniec okresu	6 882 663,02	13 339 517,19	16 268 195,39	23 655 863,37	1 294 523,20	61 440 762,17

2.2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 31 marca 2025 roku to:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. - grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”, o łącznej powierzchni 35271 m2 o wartości 12 143 111,65 zł,
- w spółce Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. – grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi” o łącznej powierzchni 42834 m2 o wartości 148 520 200,00 zł,
- w spółce Unihouse budynek biurowy z gruntem ul. Rejonowa 9 Bielsk Podlaski (działka 1302/5, 1302/6, 1302/7 KW BI1P/00012039/1) o powierzchni 1 236,55 m2 (w tym powierzchnia użytkowa budynku 108,63 m2) o wartości 1 353 046,65 zł.

ZMIANĘ STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNEJ PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	161 996 158,30	63 784 310,93
Zwiększenia	20 200,00	174 256 728,32
Wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej	-	167 300 000,00
Wycena do wartości godziwej	-	2 706 017,57
Nakłady na nieruchomość inwestycyjną	20 200,00	4 250 710,75
Zmniejszenia	-	76 044 880,95
Przekwalifikowanie na środki trwałe	-	391 308,00
Wycena do wartości godziwej	-	1 743 059,65
Przekwalifikowanie na zapas	-	51 485 523,90
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	22 424 989,40
Bilans zamknięcia	162 016 358,30	161 996 158,30

Łączna wartość zobowiązań leasingowych przypadających na nieruchomości inwestycyjne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi na dzień 31 marca 2025 roku wynosi 8 978 565,60 zł.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychodów z najmu nieruchomości inwestycyjnej 210 324,73 zł,
- koszty - bezpośrednich kosztów operacyjnych 238 579,61 zł.

Na dzień 31 marca 2025 roku ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipoteki na nieruchomości inwestycyjnej, na łączną wartość 27 949 102,93 zł. Wartość nieruchomości w Grupie Unidevelopment stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 12 414 576,26 zł.

2.3. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	9 096 283,21	12 374 740,87
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 869 278,80	14 224 074,10
Ubezpieczenia	11 533 482,11	12 562 028,07
Pozostałe	1 335 796,69	1 662 046,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	21 965 562,01	26 598 814,97

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	353 307 947,67	388 943 089,14
Należności z tytułu dostaw i usług	243 464 580,60	279 730 630,89
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	21 428 120,96	20 592 614,29
Inne należności niefinansowe	21 050 955,28	16 479 692,23
Zaliczki udzielone na dostawy:	67 364 290,83	72 140 151,73
na zakup towarów, materiałów i usług	67 364 290,83	72 140 151,73
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 159 316,08	13 976 976,46
Ubezpieczenia	10 321 626,37	10 706 818,95
Pozostałe	3 837 689,71	3 270 157,51
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	367 467 263,75	402 920 065,60
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	67 300 352,52	67 252 067,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	434 767 616,27	470 172 133,05

2.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.03.2025	01.01-31.03.2024
Stan na początek okresu	71 468 504,82	73 798 047,84
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	67 227 492,64	64 023 497,64
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 293 901,61	6 874 054,80
Aktywa kontraktowe	204 842,57	111 005,40
Pożyczki udzielone	742 268,00	2 789 490,00
Zwiększenia	4 714 760,24	2 229 292,36
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 697 112,24	2 144 951,33
Aktywa kontraktowe	-	68 015,03
Pożyczki udzielone	17 648,00	16 326,00
Zmniejszenia	4 624 584,85	5 309 313,72
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 624 252,36	5 083 885,70
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	199 606,42
Aktywa kontraktowe	332,49	25 821,60
Stan na koniec okresu	71 558 680,21	70 718 026,48
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	67 300 352,52	61 084 563,27
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 293 901,61	6 674 448,38
Aktywa kontraktowe	204 510,08	153 198,83
Pożyczki udzielone	759 916,00	2 805 816,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.03.2025	01.01-31.03.2024
Stan na początek okresu	20 479 425,34	28 755 296,14
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	19 153 262,11	27 429 132,91
Zwiększenia	-	939 106,90
Zapasy	-	939 106,90
Zmniejszenia	-	4 513 866,91
Zapasy	-	4 513 866,91
Stan na koniec okresu	20 479 425,34	25 180 536,13
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	19 153 262,11	23 854 372,90

2.5. ZAPASY

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Materiały	51 380 355,84	41 290 395,79
Produkty gotowe	102 539 213,92	55 363 862,32
Półprodukty i produkty w toku	270 638 870,03	279 538 487,61
Towary	14 896 428,33	46 725 076,19
Prawo do użytkowania aktywów	2 331 222,50	2 694 139,62
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	441 786 090,62	425 611 961,53
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	19 153 262,11	19 153 262,11
Zapasy	422 632 828,51	406 458 699,42

2.6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.03.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	105 744 351,44	167 577 252,37
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-66 905,97	-35 198,66
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105 677 445,47	167 542 053,71
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	32 924 694,49	93 910 181,24

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

2.7. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	207 181 299,98	208 220 766,57
Zobowiązania z tytułu kredytów	21 017 020,39	24 820 769,91
Zobowiązania z tytułu obligacji	186 164 279,59	183 399 996,66
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	123 879 133,12	121 248 302,57
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	35 040 345,08	26 156 667,02
Zobowiązania z tytułu kredytów	76 323 628,37	82 539 620,23
Zobowiązania z tytułu obligacji	12 515 159,67	12 552 015,32
Razem	331 060 433,10	329 469 069,14

2.8. LEASING

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	40 897 659,03	43 115 851,74
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	21 979 546,07	22 646 934,34
Razem	62 877 205,10	65 762 786,08
w tym:		
Zobowiązania z tytułu najmów	31 145 642,80	31 098 308,55
zobowiązanie leasingowe z tyt. PWUG	6 234 900,22	6 544 157,31
zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	18 919 526,02	19 027 161,95
zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	5 991 216,56	5 526 989,29

2.9. REZERWY

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.03.2024
Odprawy emerytalne	4 451 876,25	4 287 522,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	4 451 876,25	4 287 522,00
Odprawy rentowe	382 916,75	367 235,50
wartość bieżąca na dzień bilansowy	382 916,75	367 235,50
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	4 834 793,00	4 654 757,50
część długoterminowa	4 510 285,75	4 330 572,50
część krótkoterminowa	324 507,25	324 185,00

	01.01-31.03.2025	01.01-31.03.2024
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	74 365 135,33	81 616 420,29
Naprawy gwarancyjne	74 365 135,33	71 384 957,30
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	10 231 462,99
Zwiększenia	4 235 223,23	8 335 444,82
Naprawy gwarancyjne	4 235 223,23	8 335 444,82
Rozwiązanie	1 803 257,47	627 183,13
Naprawy gwarancyjne	-	627 183,13
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	1 803 257,47	-
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	76 797 101,09	89 324 681,98
Naprawy gwarancyjne	76 797 101,09	79 093 218,99
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	10 231 462,99

	01.01-31.03.2025	01.01-31.03.2024
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	341 314 071,26	264 306 180,26
Świadczenia pracownicze	31 868 384,26	27 580 392,22
Naprawy gwarancyjne	19 944 620,97	20 852 703,78
Koszty podwykonawców	260 106 705,39	169 581 156,37
Sprawy sporne	15 514 278,61	18 710 074,75
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	7 057 929,57	22 437 493,80
Koszty pozostałe	6 822 152,46	4 403 948,38
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	740 410,96
Zwiększenia	343 230 481,58	215 505 409,88
Świadczenia pracownicze	40 955 696,73	8 467 442,52
Naprawy gwarancyjne	1 889 257,47	647 411,95
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	524 438,79	2 749 383,18
Koszty podwykonawców	295 547 700,59	199 948 159,29
Sprawy sporne	4 259 350,00	131 409,28
Koszty pozostałe	54 038,00	3 561 603,66
Wykorzystanie	377 335 068,63	210 659 320,79
Świadczenia pracownicze	19 582 636,70	2 594 242,10
Naprawy gwarancyjne	4 192 077,62	3 861 687,28
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	2 622 872,95	5 587 509,41
Koszty podwykonawców	348 499 334,21	189 730 300,61
Sprawy sporne	-	6 340 179,00
Koszty pozostałe	2 438 147,15	2 544 254,34
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	1 148,05
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	306 926 422,34	266 234 830,01
Świadczenia pracownicze	53 241 444,29	33 453 592,64
Naprawy gwarancyjne	17 358 738,95	14 720 989,11
Koszty podwykonawców	207 155 071,77	179 799 015,05
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	739 262,91
Sprawy sporne	19 773 628,61	12 501 305,03
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	4 959 495,41	19 599 367,57
Koszty pozostałe	4 438 043,31	5 421 297,70

2.10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Pozostałe zobowiązania	313 487,74	380 423,82
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	1 737 741,36	1 726 649,56
Otrzymane dotacje	1 737 741,36	1 726 649,56
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2 051 229,10	2 107 073,38

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Z tytułu dostaw i usług	245 210 260,54	357 001 763,72
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	22 176 091,95	46 007 281,25
Z tytułu wynagrodzeń	2 164 127,76	2 751 711,27
Zaliczki	402 000,00	402 000,00
Rozliczenia międzyokresowe bierne	29 045 889,68	1 966 042,99
Fundusze specjalne	48 921,36	25 900,36
Pozostałe zobowiązania	2 477 797,87	1 899 789,53
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	301 525 089,16	410 054 489,12
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	127 672,80	117 552,80
Otrzymane dotacje	127 672,80	117 552,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	301 652 761,96	410 172 041,92

2.11. 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	17 918 853,00	-29 244,00	-	17 889 609,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	8 020 028,00	3 698 113,00	-	11 718 141,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	46 752 672,00	-6 967 086,00	-	39 785 586,00
Rezerwa na zobowiązania	351 500,00	809 277,00	-	1 160 777,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	11 260 814,00	854 254,00	-	12 115 068,00
Kontrakty - rezerwa na straty	1 182 795,00	-398 703,00	-	784 092,00
Produkcja niezakończona podatkowo	29 784 119,00	8 963 525,00	-	38 747 644,00
Leasing(zobowiązani z tytułu leasingu)	12 448 683,00	-487 253,00	-	11 961 430,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	986 992,00	-89 632,00	-	897 360,00
Nieopłacone odsetki	54 177,00	16 266,00	-	70 443,00
Dyskonto należności	267 719,00	147 069,00	-	414 788,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 730 599,00	2 193 103,00	-	26 923 702,00
Odpis na pozostałe aktywa	14 137 125,00	22 917,00	-	14 160 042,00
Wycena instrumentów pochodnych	830 049,00	524 820,00	-	1 354 869,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	-	-	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	579 287,00	499 733,00	-	1 079 020,00
Pozostałe tytuły	642 262,00	787 290,00	-	1 429 552,00
Strata podatkowa	18 482 176,00	-3 381 504,00	-	15 100 672,00
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
Razem	188 757 347,00	7 162 945,00	198 001,00	196 118 293,00

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO 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	17 515 658,00	403 195,00	-	17 918 853,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 673 955,00	1 346 073,00	-	8 020 028,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	33 254 841,00	13 497 831,00	-	46 752 672,00
Rezerwa na zobowiązania	361 000,00	-9 500,00	-	351 500,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 724 786,00	-2 463 972,00	-	11 260 814,00
Kontrakty - rezerwa na straty	4 263 124,00	-3 080 329,00	-	1 182 795,00
Produkcja niezakończona podatkowo	21 997 023,00	7 787 096,00	-	29 784 119,00
Leasing(zobowiązani z tytułu leasingu)	13 407 355,00	-958 672,00	-	12 448 683,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 088 958,00	-101 966,00	-	986 992,00
Nieopłacone odsetki	25 558,00	28 619,00	-	54 177,00
Dyskonto należności	171 222,00	96 497,00	-	267 719,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	28 718 166,00	-3 987 567,00	-	24 730 599,00
Odpis na pozostałe aktywa	14 883 129,00	-746 004,00	-	14 137 125,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 702 285,00	-872 236,00	-	830 049,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	-	-	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	472 365,00	106 922,00	-	579 287,00
Pozostałe tytuły	840 819,00	-198 557,00	-	642 262,00
Strata podatkowa	8 318 350,00	10 163 826,00	-	18 482 176,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184 008,00	-	-45 694,00	138 314,00
Razem	167 791 785,00	21 011 256,00	-45 694,00	188 757 347,00

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 "+")	57 235 296,00	1 909 275,00	-	59 144 571,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	12 838 411,00	-419 009,00	-	12 419 402,00
Dyskonto zobowiązań	5 922 142,00	-185 686,00	-	5 736 456,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 917 113,00	23 200,00	-	2 940 313,00
Odsetki nieotrzymane	130 831,00	72 336,00	-	203 167,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	351 195,00	16 422,00	-	367 617,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	11 153 778,00	2 011 759,00	-	13 165 537,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	414 765,00	454 526,00	-	869 291,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 097 670,00	-45 753,00	-	1 051 917,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	27 048 117,00	-124 550,00	-	26 923 567,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	566 610,00	-	-566 610,00	-
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	90 079,00	-	-	90 079,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	207 635,00	-	-	207 635,00
Razem	119 973 642,00	3 712 520,00	-566 610,00	123 119 552,00

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 "+")	35 505 885,00	21 729 411,00	-	57 235 296,00
Leasing(wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	12 754 091,00	84 320,00	-	12 838 411,00
Dyskonto zobowiązań	5 202 138,00	720 004,00	-	5 922 142,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 796 079,00	121 034,00	-	2 917 113,00
Odsetki nieotrzymane	167 428,00	-36 597,00	-	130 831,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	386 684,00	-35 489,00	-	351 195,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	19 814 686,00	-8 660 908,00	-	11 153 778,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	305 293,00	109 472,00	-	414 765,00
Wycena instrumentów pochodnych	2 541 008,00	-1 443 338,00	-	1 097 670,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 371 262,00	21 676 855,00	-	27 048 117,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	1 063 397,00	-	-496 787,00	566 610,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	246 722,00	-	-156 643,00	90 079,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	162 272,00	-	45 363,00	207 635,00
Razem	86 316 945,00	34 264 764,00	-608 067,00	119 973 642,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazywane są per saldo w każdej Spółce z uwzględnieniem korekt konsolidacyjnych.

Na 31 marca 2025 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 98 669 260,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 25 670 519,00,00 zł. Na 31 grudnia 2024 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 95 195 104,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 26 411 399,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-31.03.2025	01.01-31.03.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-4 401 357,36	93 008 986,68
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	-836 259,00	17 671 707,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	1 928 357,92	131 885,73
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	2 365 209,00	-1 166 694,00
Inne	131 612,00	90 815,00
Rozliczenie straty	-3 980 263,00	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	-391 343,08	16 727 713,73
Efektywna stawka podatkowa	8,89%	17,99%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.03.2025	01.01-31.03.2024
Bieżący podatek dochodowy	3 059 081,92	5 379 733,73
Dotyczący roku obrotowego	3 059 081,92	5 379 733,73
Odroczony podatek dochodowy	-3 450 425,00	11 347 980,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-3 450 425,00	11 347 980,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	-391 343,08	16 727 713,73

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-31.03.2025	01.01-31.03.2024
Odroczony podatek dochodowy	-764 611,00	-238 182,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-764 611,00	-81 539,00
Podatek dochodowy z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej	-	-156 643,00
(Korzyść podatkowa)/obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-764 611,00	-238 182,00

Grupa na dzień 31 marca 2025 roku rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 15 100 672,00 zł.

W dniu 12 maja 2025 roku MDV otrzymała decyzję Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Poznaniu określającą wysokość zobowiązania podatkowego MDV w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok. Szerzej powyższą kwestię omówiono w pkt. 2.24. Zdarzenia po dniu bilansowym.

Grupa uznaje, iż rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy oraz instytucje, które są uprawnione do nakładania 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 dotyczy, 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.

2.12. 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	301 238 400,20	150 302 229,79	-	-140 253 414,37	-	311 287 215,62
Aktywa kontraktowe	301 238 400,20	150 302 229,79	-	-140 253 414,37	-	311 287 215,62
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	191 494 517,48	-	-53 639 101,98	7 506 212,41	16 767 616,91	162 129 244,82
Wycena długoterminowych kontraktów	59 267 437,81	52 995 622,72	-48 499 543,96	-	-	63 763 516,57
Zobowiązania kontraktowe	250 761 955,29	52 995 622,72	-102 138 645,94	7 506 212,41	16 767 616,91	225 892 761,39

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	186 762 071,49	244 904 307,93	-	-130 427 979,22	-	301 238 400,20
Aktywa kontraktowe	186 762 071,49	244 904 307,93	-	-130 427 979,22	-	301 238 400,20
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	286 913 245,31	-	-228 653 642,03	-47 975 684,73	181 210 598,93	191 494 517,48
Wycena długoterminowych kontraktów	72 235 718,71	42 745 151,16	-55 713 432,06	-	-	59 267 437,81
Zobowiązania kontraktowe	359 148 964,02	42 745 151,16	-284 367 074,09	-47 975 684,73	181 210 598,93	250 761 955,29

	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:	3 199 144 571,09	3 277 665 339,64
do 1 roku	1 546 615 445,64	1 889 568 711,40
powyżej 1 roku	1 652 529 125,45	1 388 096 628,24

2.13. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	11 045 977,12	11 508 466,32
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	9 743 329,51	9 955 055,57
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	20 789 306,63	21 463 521,89
Oczekiwane straty kredytowe należności z tytułu kaucji	3 293 901,61	3 293 901,61
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	24 083 208,24	24 757 423,50
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	60 347 625,39	59 532 000,17
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	86 783 693,74	85 499 280,38
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	147 131 319,13	145 031 280,55

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 980 807,03	1 476 048,79
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	30 327 831,16	31 170 276,89

Na 31 marca 2025 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 17,46% (dla jednego projektu 15,02%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2024 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 23,75% (dla jednego projektu 14,55%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

2.14. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	182 171 110,38	87 347 355,62	85 292 318,34	62 792 031,86	27 450 939,05	-15 211 208,59	429 842 546,66
sprzedaż zewnętrzna	167 233 352,71	87 347 355,62	85 292 318,34	62 453 800,97	27 515 719,02	-	429 842 546,66
sprzedaż na rzecz innych segmentów	14 937 757,67	-	-	338 230,89	-64 779,97	-15 211 208,59	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	170 068 963,17	86 716 306,94	78 100 477,09	46 978 303,90	29 242 255,91	-11 275 666,93	399 830 640,08
Zysk brutto ze sprzedaży	12 102 147,21	631 048,68	7 191 841,25	15 813 727,96	-1 791 316,86	-3 935 541,66	30 011 906,58
% zysku brutto ze sprzedaży	6,64%	0,72%	8,43%	25,18%	-6,53%	25,87%	6,98%
Koszty sprzedaży			x				3 115 925,26
Koszty zarządu			x				23 283 360,14
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x				748 113,17
Zysk z działalności operacyjnej			x				4 360 734,35
Przychody finansowe, w tym:							3 986 217,02
przychody odsetkowe	521 994,57	-	-	380 047,44	1 828 513,66	-	2 730 555,67
Koszty finansowe, w tym:							12 658 133,34
koszty odsetkowe	1 061 631,65	509 448,47	53 624,12	3 737 518,85	308 073,16	-	5 670 296,25
Oczekiwane straty kredytowe			x				90 175,39
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			x				-
Zysk przed opodatkowaniem			x				-4 401 357,36
Podatek dochodowy			x				-391 343,08
Zysk netto			x				-4 010 014,28

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2024 R. PRZEKSZTAŁCONE

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	306 117 877,43	55 998 767,16	32 479 544,70	33 910 978,20	48 412 692,39	-21 068 918,61	455 850 941,27
Sprzedaż zewnętrzna	285 414 104,20	55 998 767,16	32 479 544,70	33 573 357,37	48 385 167,84	-	455 850 941,27
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	20 703 773,23	-	-	337 620,83	27 524,55	-21 068 918,61	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	299 268 136,32	53 595 743,49	34 516 839,06	26 127 421,63	45 648 874,81	-19 586 019,24	439 570 996,07
Zysk brutto ze sprzedaży	6 849 741,11	2 403 023,67	-2 037 294,36	7 783 556,57	2 763 817,58	-1 482 899,37	16 279 945,20
% zysku brutto ze sprzedaży	2,24%	4,29%	-6,27%	22,95%	5,71%	7,04%	3,57%
Koszty sprzedaży			x				3 112 675,42
Koszty zarządu			x				20 852 958,92
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x				106 638 073,39
Zysk z działalności operacyjnej			x				98 952 384,25
Przychody finansowe, w tym:							2 995 892,52
przychody odsetkowe	43 978,64	26 791,18	-	111 337,01	4 139,90	-	186 246,73
Koszty finansowe, w tym:							12 061 124,08
koszty odsetkowe	-1 055 989,95	1 038 164,90	1 041 415,73	2 451 281,34	307 782,17	-	3 782 654,19
Oczekiwane straty kredytowe			x				-3 122 982,04
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			x				-1 148,05
Zysk przed opodatkowaniem			x				93 008 986,68
Podatek dochodowy			x				16 727 713,73
Zysk netto			x				76 281 272,95

STAN NA DZIEŃ 31.03.2025

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	252 189 628,18	269 508 854,16	254 405 291,20	695 884 739,20	115 850 665,42	213 834 226,52	1 801 673 404,68
Razem aktywa	252 189 628,18	269 508 854,16	254 405 291,20	695 884 739,20	115 850 665,42	213 834 226,52	1 801 673 404,68
Kapitał własny	-	-	-	-	-	311 995 647,67	311 995 647,67
Zobowiązania	544 109 056,66	193 537 098,76	206 290 085,23	267 180 697,16	95 866 872,17	182 693 947,03	1 489 677 757,01
Razem pasywa	544 109 056,66	193 537 098,76	206 290 085,23	267 180 697,16	95 866 872,17	494 689 594,70	1 801 673 404,68
Amortyzacja	1 378 672,54	4 019 941,26	553 615,52	871 999,83	1 041 196,06	-	7 865 425,21

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 PRZEKSZTAŁCONE

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	282 145 601,91	241 722 392,58	256 581 866,17	705 911 647,53	129 407 768,64	359 717 541,08	1 975 486 817,91
Razem aktywa	282 145 601,91	241 722 392,58	256 581 866,17	705 911 647,53	129 407 768,64	359 717 541,08	1 975 486 817,91
Kapitał własny	-	-	-	-	-	319 265 320,62	319 265 320,62
Zobowiązania	596 044 011,91	256 896 917,59	221 068 503,55	289 295 544,38	105 987 236,86	186 929 283,00	1 656 221 497,29
Razem pasywa	596 044 011,91	256 896 917,59	221 068 503,55	289 295 544,38	105 987 236,86	506 194 603,62	1 975 486 817,91
Amortyzacja	6 519 037,34	13 969 037,06	1 481 539,60	3 237 936,22	5 026 411,27	-	30 233 961,49

Decyzją Zarządu Unibep SA od początku bieżącego roku w strukturach spółki wyodrębniona została dyrekcja budownictwa ogólnego. Tym samym budownictwo ogólne uwzględnia prezentowany we wcześniejszych raportach bieżących i okresowych sektor kubaturowy oraz wydzieloną z sektora energetyczno-przemysłowego część przemysłową. Jego zadaniem jest wykorzystanie efektu synergii w organizacji oraz intensywna praca nad pozyskaniem zleceń bardziej zaawansowanych technologicznie i skomplikowanych dających lepszą bazę dla umacniania pozycji i poprawy rentowności.

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwałe*	
	okres zakończony 31.03.2025	okres zakończony 31.03.2024	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
KRAJ	400 806 453,88	419 431 697,50	146 011 555,60	146 896 185,36
EKSPORT, w tym:	29 036 092,78	36 419 243,77	25 168 544,81	28 022 416,71
Skandynawia, w tym:	7 556 816,73	17 842 389,07	16 234 623,64	15 738 289,46
- Norwegia	7 556 816,73	2 501 154,50	16 234 623,64	5 223 588,25
- Dania	-	15 337 199,58	-	10 514 701,21
Islandia	480 287,87	-	1 088 282,82	4 047 356,04
Niemcy	3 624 115,57	8 581 427,60	7 699 962,05	7 803 455,73
Inne rynki, w tym:	17 374 872,61	9 995 427,10	145 676,30	433 315,48
- Białoruś**	15 949 285,07	9 995 427,10	134 399,67	154 958,50
- Inne	1 425 587,54	-	11 276,63	278 356,98
Razem	429 842 546,66	455 850 941,27	171 180 100,41	174 918 602,07

* aktywa trwałe - tj. środki trwałe, wartości niematerialne

** budowa Ambasady RP w Mińsku

Grupa w I kwartale 2025 roku, jak i w I kwartale 2024 roku nie osiągnęła przychodów od pojedynczego klienta zewnętrznego przekraczających 10% łącznych przychodów.

2.15. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.01 - 31.03.2025	01.01 - 31.03.2024
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	-4 010 014,28	76 281 272,95
Z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	-5 627 129,30	38 226 859,28
Zysk (strata) na 1 akcję	-0,17	1,16

*liczba akcji zwykłych z wyłączeniem akcji własnych

2.16. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, UTRATA KONTROLI

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące połączeń jednostek gospodarczych i utraty kontroli.

2.17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 0,7 tys. zł., w tym okresie również dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 176,1 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 6,6 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 186,9 tys. zł.

2.18. CZŁONKOWIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

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

- Andrzej Piotr Sterczyński – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki - 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)

2.19. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ORAZ OSÓB I PODMIOTÓW BLISKO Z NIMI ZWIĄZANYCH

Wynagrodzenie Zarządu

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Andrzej Piotr Sterczyński	210 000,00
Leszek Marek Gołąbiecki	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 Gołąbiecki	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

Wynagrodzenie 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	Wynagrodzenie
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	Wynagrodzenie
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 wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 183,5 tys. zł, a w okresie porównawczym wynagrodzenie wynosiło 146,7 tys. zł.

2.20. PROGRAM MOTYWACYJNY

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

2.21. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

2.21.1. 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	217 943 116,55	219 480 095,38
Na rzecz jednostek powiązanych	24 525 139,65	24 876 345,80
Udzielone poręczenia	24 525 139,65	24 876 345,80
Na rzecz pozostałych jednostek	193 417 976,90	194 603 749,58
Sprawy sporne	174 896 854,79	180 216 073,16
Udzielone poręczenia	18 521 122,11	14 387 676,42

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2024 rok nastąpiły następujące zmiany:

ROSZCZENIA PRZECIWKO UNIBEP SA

L.p.	Pozwany	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 instytucji z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytucji 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 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 instytucji z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytucji 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 rygiorem 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 SA oraz PORR. Roszczenia Unibep SA 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 pozwów 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 SA 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 Ełku, 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.
7.	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.

SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIHOUSE SA

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Nordan	1 270	PLN	W maju 2024 r. Unihouse SA złożył wezwanie do próby ugodowej. Roszczenie Unihouse SA wynika z kosztów naprawy przekątnych w oknach dostarczonych przez NORDAN. Nordan nie wyraził zgody na ugodę. W dniu 30 grudnia 2024 r. Unihouse złożył pozew o zapłatę odszkodowania - kosztów naprawy. W kwietniu 2025 r Sąd doręczył pozwanemu pozew. Oczekujemy na dalsze działania.
2.	STO	1 330	PLN	W dniu 31 grudnia 2024 r Unihouse SA złożył wezwanie do próby ugodowej. Roszczenie obejmuje koszt naprawy elewacji pomalowanych systemem firmy STO. W toku postępowania nie udało się zawrzeć ugody w roku 2025. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
3.	Fidelis Insurance	4 902	NOK	W marcu 2025 r. Unihouse SA skierował pozew o zapłatę odszkodowania - straty kursowej wynikłej z opóźnienia w zapłacie wyroku zgodnie z którym ubezpieczyciel miał zapłacić spółce Unihouse SA kwotę 18 825 tys. NOK należności głównej wraz z odsetkami i kosztami procesu. Ubezpieczyciel wniósł apelację od tego wyroku. Sąd zasądził na rzecz Unihouse SA 24 500 000 NOK plus odsetki . W dniu 13 lutego 2025 r. do Unihouse SA wpłynęła kwota 25 720 837,73 NOK. Oczekujemy na działania ze strony Sądu.

2.21.2. GWARANCJE

	stan na dzień 31.03.2025	stan na dzień 31.12.2024
UDZIELONE GWARANCJE	910 130 181,63	915 359 829,29
Na rzecz jednostek powiązanych	52 007 513,26	53 055 502,33
Na rzecz pozostałych jednostek	858 122 668,37	862 304 326,96
OTRZYMANE GWARANCJE	206 981 400,21	189 709 877,33
Od jednostek powiązanych	129 630 856,52	122 460 100,00
Od pozostałych jednostek	77 350 543,69	67 249 777,33

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku udzielono gwarancji na kwotę 113 556 428,94 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 11 124 387,29 zł.

2.22. INSTRUMENTY FINANSOWE

Wartość bilansowa

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 o budowę	20 789 306,63	-	-	-147 131 319,13	-	-126 342 012,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	252 560 863,81	-	-	-	-	252 560 863,81
Pożyczki udzielone	107 781 974,83	-	-	-	-	107 781 974,83
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	105 677 445,47	-	-	-	-	105 677 445,47
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-393 937 638,20	-	-393 937 638,20
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-245 210 260,54	-	-245 210 260,54
	486 809 590,74	818 737,01	-1 401 328,84	-786 279 217,87	-1 042 110,17	-301 094 329,13

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

WARTOŚĆ BILANSOWA – 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 o budowę	21 463 521,89	-	-	-145 031 280,55	-	-123 567 758,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	292 110 907,74	-	-	-	-	292 110 907,74
Pożyczki udzielone	105 401 475,43	-	-	-	-	105 401 475,43
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	262 503 600,57	-	-	-	-	262 503 600,57
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-395 231 855,22	-	-395 231 855,22
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-357 001 763,72	-	-357 001 763,72
	681 479 505,63	5 439 184,97	-4 030 833,75	-897 264 899,49	2 982 339,50	-211 394 703,14

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej.

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.

	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

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ ZA OKRES 01.01. – 31.12.2024 R.

	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 ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.

	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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ ZA OKRES 01.01. – 31.12.2024 R.

	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

	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

	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

2.23. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

Aktualna pozostaje sytuacja opisana w raporcie rocznym za 2024 rok. Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Grupy Kapitałowej 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 samy 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.

Grupa 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).

Grupa 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.

2.24. 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.
- 23 kwietnia 2025 roku Unihouse SA podpisał umowę trójstronną z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego SA oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych Sp. z o.o. na udzielanie poręczeń z tytułu zawieranych gwarancji do kwoty 40 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 21 kwietnia 2026 roku.
- 28 kwietnia 2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska SA 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 SA 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 przez Unihouse SA umowy na realizację zadania pn.: "Budowa osiedla domów wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu w Będzinie przy ul. Odkrywkowej"**

24 kwietnia 2025 roku Unihouse SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa osiedla domów wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu w Będzinie przy ul. Odkrywkowej". Zamawiającym jest SIM Zagłębie Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 59,9 mln zł brutto, co stanowi ok. 54,8 mln zł netto. (RB 25/2025)
O wyborze oferty przez zamawiającego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 21/2025.

- **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)

- **Otrzymanie decyzji organu podatkowego przez spółkę zależną Monday Development**

12 maja 2025 roku Monday Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu otrzymała decyzję Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Poznaniu określającą wysokość zobowiązania podatkowego MDV w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok w kwocie 13,1 mln zł powiększonej o należne odsetki oraz określającą dodatkowe zobowiązanie podatkowe w kwocie 12,3 mln zł.

W przedmiotowej decyzji Organ podatkowy kwestionuje biznesowe uzasadnienie połączenia MDV ze spółką UDM2 Sp. z o.o. w 2019 roku. Zdaniem Organu podatkowego, połączenie spółek nie zostało przeprowadzone z uzasadnionych przyczyn ekonomicznych, lecz jego głównym celem było osiągnięcie korzyści podatkowej w drodze wykorzystania strat podatkowych MDV z lat wcześniejszych.

Zarząd Spółki poinformował, że MDV dysponuje szeregiem dowodów oraz opinii ekspertów z dziedziny prawa i ekonomii wskazujących, że celem połączenia było zwiększenie efektywności operacyjnej Grupy Unidevelopment m.in. poprzez uporządkowanie i uproszczenie jej struktury i brak jest podstaw do kwestionowania neutralności połączenia w podatku dochodowym przez Organ podatkowy. (RB 31/2025)

Dnia 26 maja 2025 roku MDV złożyła odwołanie do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Poznaniu od przedmiotowej decyzji Organu Podatkowego, w którym wniosła o uchylenie tej decyzji w całości oraz umorzenie postępowania podatkowego.

- **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.

- **Podpisanie aneksu do warunkowej umowy sprzedaży udziałów i spełnienie się warunku określonego w warunkowej umowie sprzedaży udziałów**

29 maja 2025 roku spółka Unidevelopment SA (Sprzedający) zawarła aneks do Warunkowej Umowy Sprzedaży 100% Udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. z osobą fizyczną (Kupujący), a Kupujący złożył oświadczenia o pozytywnym wyniku badania due diligence, co oznacza, że spełnił się warunek określony w Warunkowej Umowie Sprzedaży.

Ziszczenie się warunku wywołało skutek w postaci przejścia własności 100 % udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. na Kupującego.

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