



KWARTALNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1.01.2020 DO 30.09.2020

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe razem	1	123 687 961,32	117 655 186,83
Wartości niematerialne		25 152 979,24	25 130 950,54
Inwestycje w innych podmiotach		-	100,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		18 221 175,35	28 842 986,87
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	27 927 528,11	34 094 667,36
Pożyczki udzielone		36 770 356,16	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		-	31 677,61
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 414 376,98	3 084 857,76
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	35 994 870,00	37 727 998,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		271 169 247,16	246 568 424,97
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	2	271 786 175,34	261 263 592,37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3	233 225 584,33	213 341 540,43
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	21 966 966,24	23 062 098,81
Aktywa kontraktowe	9	144 575 532,17	124 445 233,95
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		167 594,86	2 507 262,12
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		1 955 368,76	628 233,31
Pożyczki udzielone		32 154 096,52	51 708 970,65
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		5 430 969,24	3 536 878,69
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	171 813 565,87	178 374 337,04
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		883 075 853,33	858 868 147,37
AKTYWA RAZEM		1 154 245 100,49	1 105 436 572,34

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Pozostałe kapitały, w tym:		237 565 078,98	215 438 494,87
<i>Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej</i>		60 403 866,99	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		39 342 195,93	51 892 592,56
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		280 414 338,31	270 838 150,83
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		6 673 922,02	5 890 206,14
Kapitał własny ogółem		287 088 260,33	276 728 356,97
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6	68 807 579,86	102 983 412,40
Rezerwy długoterminowe	7	36 103 881,46	32 853 231,66
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	53 038 136,67	50 185 312,33
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe		830 817,79	897 309,84
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	11	3 125 205,00	5 070 980,00
Zobowiązania długoterminowe razem		161 905 620,78	191 990 246,23
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8	267 452 550,69	250 340 577,96
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	48 665 668,92	47 478 892,87
Zobowiązania kontraktowe	9	190 413 169,41	168 426 363,36
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6	55 982 468,37	30 718 393,17
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 446 410,25	4 854 104,81
Rezerwy krótkoterminowe	7	137 206 022,76	134 811 738,28
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe		84 928,98	87 898,69
Zobowiązania krótkoterminowe razem		705 251 219,38	636 717 969,14
PASYWA RAZEM		1 154 245 100,49	1 105 436 572,34
Wartość księgową		280 414 338,31	270 838 150,83
Liczba akcji		31 570 634,00	33 070 634,00
Wartość księgową na jedną akcję		8,88	8,19

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
		2020 roku	2019 roku	2020 roku	2019 roku
Przychody z umów z klientami, w tym:	12	1 175 043 409,63	1 197 404 481,75	441 570 893,17	472 790 685,24
- z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)		-29 912 251,43	- 9 373 995,23	- 41 364 081,02	- 43 890 922,47
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	12	1 078 207 903,61	1 111 526 361,79	401 738 721,30	436 165 044,80
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		96 835 506,02	85 878 119,96	39 832 171,87	36 625 640,44
Koszty sprzedaży		6 673 249,17	5 687 989,02	2 221 439,06	1 837 850,14
Koszty zarządu		36 982 016,15	36 109 135,73	11 438 203,64	12 142 885,24
Pozostałe przychody operacyjne		2 588 003,27	4 196 099,95	999 876,75	801 016,23
Pozostałe koszty operacyjne		5 825 196,96	8 455 842,14	1 657 984,05	1 000 486,97
Oczekiwane straty kredytowe		4 057 890,15	13 512 834,67	381 732,74	7 491 929,25
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		45 885 156,86	26 308 418,35	25 132 689,13	14 953 505,07
Przychody finansowe, w tym:		4 930 195,59	3 951 415,61	1 314 077,49	1 257 906,50
- z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej		4 303 353,63	5 583 334,49	977 792,48	3 559 958,89
Koszty finansowe		11 319 759,36	9 233 434,89	2 676 195,68	2 441 489,42
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		3 927 073,09	8 034 943,95	4 714 270,84	4 399 885,26
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		43 422 666,18	29 061 343,02	28 484 841,78	18 169 807,41
Podatek dochodowy	11	12 867 419,40	8 701 482,59	8 302 683,04	4 863 351,14
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		30 555 246,78	20 359 860,43	20 182 158,74	13 306 456,27
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk (strata) netto		30 555 246,78	20 359 860,43	20 182 158,74	13 306 456,27

Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	30 555 246,78	20 359 860,43	20 182 158,74	13 306 456,27
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	29 771 530,90	19 522 610,46	20 045 977,18	13 017 315,98
Zysk/strata netto udziałom niesprawnym kontroli	783 715,88	837 249,97	136 181,56	289 140,29
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję	0,94	0,58	0,63	0,39
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję	0,94	0,58	0,63	0,39

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2020 roku	2019 roku	2020 roku	2019 roku
Zysk (strata) netto	30 555 246,78	20 359 860,43	20 182 158,74	13 306 456,27
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-	-1 455,54	-	24,55
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	444 068,06	-3 757 740,00	-705 360,80	-2 308 880,00
Podatek odroczone związany z elementami innych całkowitych dochodów	-84 372,00	713 971,00	134 019,00	438 688,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	359 696,06	-3 045 224,54	-571 341,80	-1 870 167,45
Całkowite dochody ogółem	30 914 942,84	17 314 635,89	19 610 816,94	11 436 288,82
z tego przypadające:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	30 131 226,96	16 477 385,92	19 474 635,38	11 147 148,53
udziałom niesprawnym kontroli	783 715,88	837 249,97	136 181,56	289 140,29

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2020 – 30.09.2020 r.

	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Razem	Udziały niesprawujące kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	-601 629,86	28 776 714,68	126 358 131,83	60 905 278,22	22 564 899,57	29 327 692,99	270 838 150,83	5 890 206,14	276 728 356,97
Przeniesienie wyników roku poprzedniego na zysk (stratę) z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	29 327 692,99	-29 327 692,99	-	-	-
Podział zysku	-	-	-	37 453 988,50	-	-37 453 988,50	-	-	-	-
Podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-6 945 539,48	-	-6 945 539,48	-	-6 945 539,48
Przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-1 576 189,22	-501 411,23	2 077 600,45	-	-	-	-
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-13 849 500,00	-	-	-	-	-13 849 500,00	-	-13 849 500,00
Inne zmiany	-	-	-	240 000,00	-	-	-	240 000,00	-	240 000,00
Wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	29 771 530,90	29 771 530,90	783 715,88	30 555 246,78
Inne całkowite dochody	-	359 696,06	-	-	-	-	-	359 696,06	-	359 696,06
Całkowite dochody	-	359 696,06	-	-	-	-	29 771 530,90	30 131 226,96	783 715,88	30 914 942,84
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	-241 933,80	14 927 214,68	162 475 931,11	60 403 866,99	9 570 665,03	29 771 530,90	280 414 338,31	6 673 922,02	287 088 260,33

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Razem	Udziały niesprawujące kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	-3 936,57	2 285 772,00	35 613 714,68	108 278 010,08	60 905 278,22	21 667 009,32	26 253 551,48	258 506 462,61	5 149 261,59	263 655 724,20
Przeniesienie wyników roku poprzedniego na zysk (stratę) z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	26 253 551,48	-26 253 551,48	-	-	-
Podział zysku	-	-	-	-	31 286 102,73	-	-31 286 102,73	-	-	-	-
Podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-7 275 539,48	-	-7 275 539,48	-	-7 275 539,48
Przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	-13 205 980,98	-	13 205 980,98	-	-	-	-
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-	-6 837 000,00	-	-	-	-6 837 000,00	15 450,07	-6 821 549,93	
Wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	29 327 692,99	725 494,48	30 053 187,47	
Inne całkowite dochody	-	3 936,57	-2 887 401,86	-	-	-	-	-2 883 465,29	-	-2 883 465,29	
Całkowite dochody	-	3 936,57	-2 887 401,86	-	-	-	-	29 327 692,99	725 494,48	27 169 722,18	
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	-	-601 629,86	28 776 714,68	126 358 131,83	60 905 278,22	22 564 899,57	29 327 692,99	270 838 150,83	5 890 206,14	276 728 356,97

Za okres 01.01.2019 – 30.09.2019 r.

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Razem	Udziały niesprawujące kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	-3 936,57	2 285 772,00	35 613 714,68	108 278 010,08	60 905 278,22	21 667 009,32	26 253 551,48	258 506 462,61	5 149 261,59	263 655 724,20
Przeniesienie wyników roku poprzedniego na zysk (stratę) z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	26 253 551,48	-26 253 551,48	-	-	-
Podział zysku	-	-	-	-	31 286 102,73	-	-31 286 102,73	-	-	-	-
Podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-7 275 539,48	-	-7 275 539,48	-	-7 275 539,48
Przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	-13 205 980,98	-	13 205 980,98	-	-	-	-
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-	-6 837 000,00	-	-	-	-	-6 837 000,00	-	-6 837 000,00
Rozliczenie połączenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 450,07	15 450,07
Wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	19 522 610,46	19 522 610,46	837 249,97	20 359 860,43
Inne całkowite dochody	-	-1 455,54	-3 043 769,00	-	-	-	-	-	-3 045 224,54	-	-3 045 224,54
Całkowite dochody	-	-1 455,54	-3 043 769,00	-	-	-	-	19 522 610,46	16 477 385,92	837 249,97	17 314 635,89
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	-5 392,11	-757 997,00	28 776 714,68	126 358 131,83	60 905 278,22	22 564 899,57	19 522 610,46	260 871 309,05	6 001 961,63	266 873 270,68

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01.01. - 30.09.2020	01.01. - 30.09.2019
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto		43 422 666,18	29 061 343,02
II. Korekty razem		14 954 519,15	39 513 080,98
1. Amortyzacja		13 425 788,93	11 494 845,40
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		34 246,77	12 845,95
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		3 905 026,82	4 233 285,32
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-4 993 076,99	-1 875 563,34
5. Zmiana stanu rezerw		5 644 934,28	-2 135 657,90
6. Zmiana stanu zapasów		-11 660 289,86	-38 539 573,45
7. Zmiana stanu należności		-32 764 793,02	-40 291 277,90
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań finansowych		53 661 593,02	93 934 346,96
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-2 410 085,10	-1 004 832,00
10. Inne korekty		232 966,94	-355 188,29
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony		-10 121 792,64	14 039 850,23
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		58 377 185,33	68 574 424,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych		-10 183 478,99	-5 267 482,92
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych		570 003,65	710 818,00
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/ zwrotu wkładów		6 800 000,00	2 056 350,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)		-1 370 365,54	-3 000 000,00
Odsetki otrzymane		252 404,44	447 773,67
Dywidendy otrzymane		465 223,24	9 702 201,58
Pożyczki udzielone		-36 584 900,00	-14 958 000,00
Pożyczki spłacone		21 099 687,87	961 821,70
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)		-141 126,12	155 607,89
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-19 092 551,45	-9 190 910,08
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli		39 290 390,85	128 890 355,89
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli		-51 239 460,97	-124 334 403,09
Nabycie akcji (udziałów) własnych		-13 849 500,00	-6 837 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu		-7 837 016,76	-5 256 518,27
Zapłacone odsetki		-4 985 648,64	-7 613 071,59
Wypłacone dywidendy		-6 945 539,48	-7 275 539,48
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		-45 566 775,00	-22 426 176,54
Zmiana netto stanu środków pieniężnych		-6 282 141,12	36 957 337,38
w tym:			
- różnice kursowe		-92 160,13	113 824,35
Środki pieniężne na początek okresu		178 187 867,12	56 041 798,45
Środki pieniężne na koniec okresu	5	171 905 726,00	92 999 135,83
w tym:			
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20 340 991,82	1 336 811,98

1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2020 do 30.09.2020 oraz okresy porównywalne zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 roku, poz. 757).

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

1.1.1. Standardy i interpelacje zastosowane po raz pierwszy w 2020 roku.

Przy sporządzaniu kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, które zostało opublikowane w dniu 2 kwietnia 2020 roku, z wyjątkiem zmian wynikających z przepisów przedstawionych poniżej.

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w roku 2020:

- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później);
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później);
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później);
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - ulgi w spłatach czynszu w związku z Covid-19 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku lub później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone. Zmiana ta jest również dostępna dla raportów śródrocznych).
- **Zmiany do Odniesień do Założeń Koncepcyjnych MSSF.**

Powyższe zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy.

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

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 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 MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe oraz klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później);
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwale”** – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później);
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później);
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018-2020)”**, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie,
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** – odroczenie MSSF 9 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 - reforma IBOR - Faza 2** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie).

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

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

1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne 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 2019 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz z raportami rocznymi.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

1.1.3. Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	89 346 310,26	97,63%	97,63%
UNEX Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
Budrex Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01.07.2015	18 000 150,00	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	48 592 824,63	100%	100%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	10 000,00	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	30 000,00	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	2 340 000,00	97,63%***)	97,63%***)
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ AN (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych)	Bielsko-Biała	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.09.2012	22 189 973,40	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	34 303 121,90	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	55 834 686,13	97,63%	97,63%
Sokratosa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%**)	97,63%
Zielony Solażac Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%**)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%**)	97,63%
Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	10 000,00	97,63%***)	97,63%***)
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	10 000,00	97,63%***)	97,63%***)
Asset IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	10 000,00	97,63%***)	97,63%***)
UNII Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	10 000,00	97,63%***)	97,63%***)
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Mate Gabaryty Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	100,00	58,58%***)	96,65%***)
Sejdedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	6 493 178,84	50%	50%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09.06.2015	1 000,00	48,82%**)	0%***)
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	03.08.2017	400 000,00	48,82%**)	0%***)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.09.2020	14 500 000,00	48,82%**)	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	2 500,00	48,82%**)	48,82%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	5 001 000,00	48,82%***)	48,82%***)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	21.09.2020	1 000,00	48,82%***)	48,82%***)

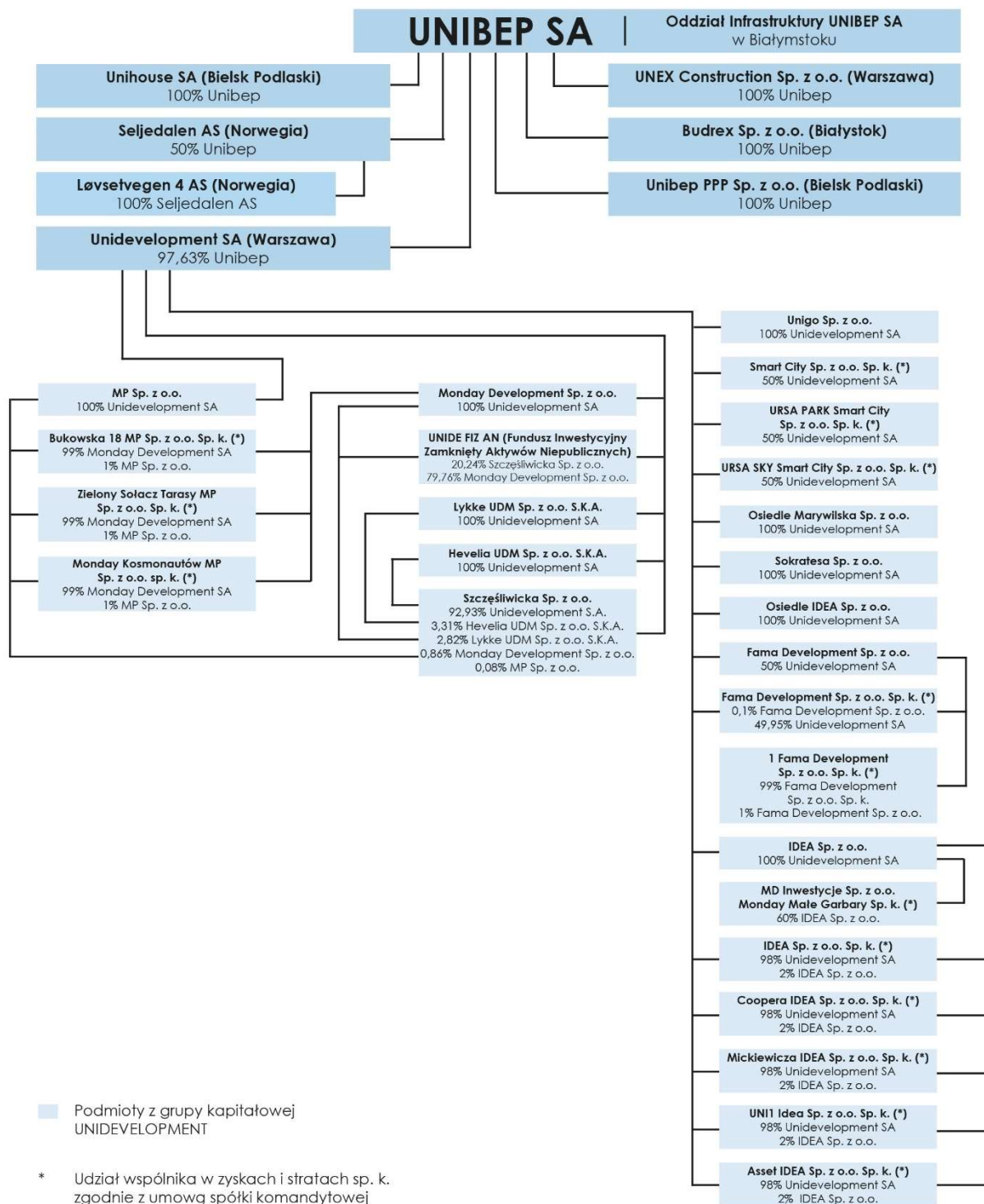
* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP



1.1.4. Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

Istotne zmiany, które nastąpiły w ciągu 9 miesięcy 2020 r.:

1. W dniu 22.01.2020 r. zarejestrowano w KRS zmianę nazwy spółki z Budrex-Kobi Sp. z o.o. na Budrex Sp. z o.o.
2. W dniu 28.01.2020 r. zarejestrowano w KRS zmianę nazwy spółki z Wiepofama Development Sp. z o.o. na Fama Development Sp. z o.o.
3. W dniu 05.02.2020 r. Zgromadzenie Wspólników w związku ze zmianą nazwy spółki, która jest komplementariuszem, podjęło uchwałę dotyczącą zmiany nazwy spółki z Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp. k. na Fama Development Sp. z o.o. Sp. k. W dniu 16.04.2020 r. zmiana ta została zarejestrowana w KRS.
4. W dniu 28.02.2020 r. Unidevelopment SA nabył od UNIDE FIZ AN (UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych) 19 000 000 akcji serii A zwykłych imiennych spółki G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A. za kwotę 8 150 000,00 zł i stał się tym samym właścicielem 99,99% akcji tej Spółki.
5. W dniu 28.02.2020 r. Unidevelopment SA nabył od UNIDE FIZ AN 50 000 akcji serii A, zwykłych imiennych spółki GN INWEST UDM Sp. z o.o. S.K.A. za kwotę 250 000,00 zł i stał się tym samym właścicielem 99,99% akcji tej Spółki.
6. W dniu 01.07.2020 r. nastąpiła zmiana w strukturze uczestników UNIDE FIZ AN w związku z przejęciem w ww. dacie przez spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o. spółek Lykke Sp. z o.o. oraz MP Sp. z o.o. Sp.k. (dotychczasowych uczestników), tym samym od 1 lipca br. uczestnikami UNIDE FIZ AN są Monday Development Sp. z o.o. (79,76 %) oraz Szczęśliwicka Sp. z o.o. (20,24%).
7. W dniu 01.07.2020 r. zarejestrowano w KRS połączenie Szczęśliwicka Sp. z o.o. ze spółkami: Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A., Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A., UDM Sp. z o.o., Lykke Sp. z o.o., GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A., G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A., Unibalaton Sp. z o.o., Bukowska Sp. z o.o., Monday Sołacz Sp. z o.o., Czarnieckiego MP Sp. z o.o. Sp.k., MP Sp. z o.o. Sp.k.
8. W dniu 01.07.2020 r. zarejestrowano w KRS połączenie Idea Sp. z o.o. ze spółką MD Inwestycje Sp. z o.o.
9. W dniu 01.07.2020 r. zarejestrowano w KRS zmianę formy prawnej spółki Monday Development SA na Monday Development Sp. z o.o.
10. W dniu 21.09.2020 r. została zarejestrowana w KRS nowa Spółka komandytowa o nazwie: 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu. Wspólnikami spółki są Fama Development Sp. z o.o. (komplementariusz) oraz Fama Development Sp. z o.o. Sp.k. (komandytariusz).
11. W dniu 22.09.2020 r. spółka Unidevelopment SA przystąpiła jako wspólnik (komandytariusz) do spółki URSA SKY Smart City sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS dnia 15.06.2020 r. pod numerem 0000846053, REGON 386295418, NIP 5213899116. Umówiony wkład Unidevelopment SA do Spółki Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp. k. wynosi 14 500 000 zł. Na dzień 30.09.2020 r. wkład nie został wniesiony. Wniesiony wkład drugiego Komandytariusza, tj. CPD SA stanowi 36 910 424,00zł. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka wyceniana metodą praw własności.
12. W dniu 22.09.2020 r. podjęto uchwałę o zmniejszeniu i częściowym zwrocie wkładów Unidevelopment SA do Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. do kwoty 400 000,00 zł. Na dzień 30.09.2020 r. wniesiony wkład to 400 000,00 zł.

1.1.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy.

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

W związku z pojawieniem się koronawirusa na świecie i w obszarze aktywności Unibep i Grupy Kapitałowej, Zarząd Unibep SA ponownie przeanalizował aktualną sytuację własną i otoczenia oraz jego możliwy wpływ na perspektywy funkcjonowania Grupy. Ocenił szanse i ryzyka związane z prowadzoną działalnością, realność realizacji celów biznesowych i potencjalny wpływ epidemii koronawirusa na posiadane zasoby materialne i niematerialne, rozwój kontaktów biznesowych, możliwości sprzedażowe i aktywności na rynkach będących w obszarze zainteresowania Grupy, skutki podejmowanych decyzji administracyjnych i zamawiających. Ocenie poddane zostało ryzyko kredytowe i płynność. Przeanalizowana została sytuacja w perspektywie zarówno krótko- jak i długoterminowej.

Mimo zmiennej i bardzo dynamicznej sytuacji na rynku, nie odnotowane zostało dotychczas istotne zdarzenie, które miałyby wpływ na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostek wchodzących w skład Grupy, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków finansowych wywołanych pandemią COVID-19.

Wszelkie dostawy materiałów i usług nie skutkują na dzień dzisiejszy negatywnie na zobowiązania terminowe Grupy wobec zamawiających, czego nie można wykluczyć w przyszłości. Zamknięcie granic może ograniczyć import z innych krajów Europy i świata, jak również ograniczyć zasoby ludzkie podwykonawców pochodzących z wschodniej granicy. Dodatkowo inne ograniczenia w działalności społeczności, jak i organizacji wprowadzane przez władze naszego kraju mogą spowolnić bądź też ograniczyć aktywność spółek Grupy Unibep. Skutki ewentualnego zakłócenia w łańcuchach dostaw surowców i swobodnego przepływu kapitału ludzkiego są trudne do oszacowania. Grupa Unibep podejmuje intensywne działania mające na celu zapewnienia niezakłóconych dostaw surowców i materiałów niezbędnych do produkcji i realizacji kontraktów budowlanych.

Przeprowadzona analiza posiadanych aktywów wskazuje, że nie zachodzą przesłanki materialne utraty wartości składników majątku trwałego i obrotowego i na dzień dzisiejszy nie ma konieczności ich korygowania. Stwierdzono, że majątek będzie wykorzystywany do realizacji aktualnego i przyszłego portfela kontraktów.

Na bieżąco weryfikowane są założenia sprzedażowe biznesów Grupy. Dotychczasowa analiza pozwala stwierdzić, iż Zarząd nie widzi ryzyka zagrożenia kontynuacji działalności we wszystkich obszarach Grupy zgodnie z aktualnymi oczekiwaniami. Niemniej przewiduje się mniejsze przychody w niektórych obszarach działalności poszczególnych biznesów spowodowane obniżeniem wydajności prac budowlanych lub opóźnienia terminów ogłaszania przetargów. Zauważalne są wśród inwestorów elementy dużej wrażliwości związanej z dalszym rozwojem sytuacji, co powoduje ich pogłębioną analizę do dalszego inwestowania. Na dzień dzisiejszy Zarząd zakłada przekładanie decyzji inwestycyjnych po opanowaniu pandemii i przewiduje, że w perspektywie kilkumiesięcznej skłonność do inwestowania powróci do poziomów akceptowalnych. Powyższa sytuacja skłania sztaby sprzedażowe do zintensyfikowanych działań przygotowawczych i identyfikujących potrzeby klientów. Powyższa sytuacja w ocenie Zarządu jest stabilna i pod kontrolą.

Rynki zbytu, na których funkcjonuje Spółka i Grupa nie zostały zamknięte. Ograniczenia w transporcie i przemieszczaniu się są elementem ciągłej analizy, ale na dzień dzisiejszy nie są istotnym ograniczeniem. Alternatywne scenariusze pozwolą realizować zobowiązania bez większych zakłóceń. Niepewność odnośnie rynków zagranicznych stanowi jedynie Białoruś, co wynika głównie z panującej tam sytuacji politycznej i społecznej.

Pewnym ograniczeniem w funkcjonowaniu biznesów Grupy w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem było spowolnienie pracy organów administracji rządowej, samorządowej oraz nadzoru ze strony zamawiających w związku z wykonywaniem pracy zdalnie.

Dostrzegamy jednocześnie ograniczenia sprawności organizacyjnej back office wewnątrz Grupy. Wdrożenie pracy zdalnej u części pracowników w celu przeciwdziałania rozprzestrzenianiu się koronawirusa COVID – 19 spowodowało utrudnienia organizacyjne wydłużające prace w ramach procesu przygotowywania raportu kwartalnego. Realizowana częściowo praktyka pracy zdalnej nie wpłynęła jednak istotnie na realizację celów biznesowych naszych segmentów działalności.

Bieżącą sytuację płynnościową Zarząd Jednostko Dominującej określa jako dobrą. Nie ma obaw co do istotnego wpływu potencjalnych turbulencji płatniczych na realizowanych kontraktach na płynność Spółek Grupy. Każdy realizowany w tej chwili kontrakt w budownictwie kubaturowym, modułowym

i infrastrukturalnym ma zapewnione finansowanie. Nasza grupa developerska swoją działalność prowadzi w modelu spółek celowych, co oznacza, że, co do zasady, dla każdego nowego projektu, przed jego uruchomieniem zapewnia jego finansowanie. Grupa ma uporządkowaną sytuację kredytową. Na rok 2020 nie przypada do wykupu żadna seria obligacji. Nie ma też kumulacji rat kredytowych czy leasingowych. Spółki Grupy skorzystały z deklaracji banków do gotowości zwiększenia dostępnego finansowania, gdy pojawiła się taka konieczność. Wysoki poziom gotówki zaspokoi potrzeby w najbliższej perspektywie. Niemniej potencjalne pogorszenie płynności finansowej w wyniku zatorów płatniczych Grupa Unibep niweluje jeszcze bardziej rygorystycznymi niż dotychczas zasadami monitorowania należności. Zarząd nadal będzie monitorować potencjalny wpływ epidemii koronawirusa i w zależności od rozwoju sytuacji podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółki i Grupy. Jednocześnie, w obliczu dzisiejszych zmiennych, nie widzi ryzyka kontynuacji działalności. Dodatkowo pod kątem monitorowania skutków zjawiska epidemii, powołany został jeszcze w pierwszym półroczu 2020 zespół kryzysowy pod przewodnictwem Prezesa Zarządu, który w sposób ciągły monitoruje ryzyka związane z zagrożeniem oraz ich ewentualny wpływ na płynną działalność operacyjną Spółki i Grupy, terminową realizację oraz wzrost kosztów. Jednocześnie Grupa Unibep realizuje wszystkie decyzje i zalecenia władz oraz na bieżąco monitoruje sytuację, a przy podejmowaniu decyzji kieruje się troską o zdrowie pracowników oraz dbałością o długoterminową wartość Grupy Unibep. Powyższa ocena została dokonana zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Unibep SA Rzeczywista skala przyszłych skutków pandemii COVID-19 i ich wpływu na działalność Grupy Unibep jest obecnie nieznana i niemożliwa do oszacowania oraz uzależniona od czynników, które pozostają poza kontrolą Grupy Unibep i podlegają dynamicznym zmianom. W związku z powyższym, obecnie nie jest możliwe jednoznaczne określenie, jaki wpływ będzie miała pandemia COVID-19 na działalność, parametry, prognozy oraz sytuację finansową Unibep SA i Grupy Unibep.

1.1.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności zostały omówione w pkt. 4.2 Skróconego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2020 r.

1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.09.2020		Stan na dzień 31.12.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	271 169 247,16	59 903 076,60	246 568 424,97	57 900 299,39
Aktywa obrotowe	883 075 853,33	195 077 284,91	858 868 147,37	201 683 256,40
Aktywa razem	1 154 245 100,49	254 980 361,51	1 105 436 572,34	259 583 555,79
Kapitał własny	287 088 260,33	63 419 691,69	276 728 356,97	64 982 589,40
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	867 156 840,16	191 560 669,82	828 708 215,37	194 600 966,39
Pasywa razem	1 154 245 100,49	254 980 361,51	1 105 436 572,34	259 583 555,79

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 września 2020 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5268 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2019 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2585 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września				Okres 3 miesięcy zakończony 30 września			
	2020 roku		2019 roku		2020 roku		2019 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 175 043 409,63	264 530 258,81	1 197 404 481,75	277 910 337,87	441 570 893,17	99 372 331,71	472 790 685,24	108 695 010,06
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 078 207 903,61	242 730 279,97	1 111 526 361,79	257 978 545,65	401 738 721,30	90 408 389,89	436 165 044,80	100 274 741,89
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	96 835 506,02	21 799 978,84	85 878 119,96	19 931 792,21	39 832 171,87	8 963 941,82	36 625 640,44	8 420 268,17
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	45 885 156,86	10 329 841,71	26 308 418,35	6 106 024,78	25 132 689,13	5 655 929,68	14 953 505,07	3 437 824,46
Zysk (strata) brutto	43 422 666,18	9 775 476,40	29 061 343,02	6 744 961,94	28 484 841,78	6 410 307,36	18 169 807,41	4 177 255,31
Zysk (strata) netto	30 555 246,78	6 878 713,82	20 359 860,43	4 725 400,46	20 182 158,74	4 541 848,67	13 306 456,27	3 059 166,44
Całkowite dochody ogółem	30 914 942,84	6 959 689,97	17 314 635,89	4 018 622,26	19 610 816,94	4 413 272,33	11 436 288,82	2 629 213,24

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4420 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.07.2020 r. do 30.09.2020 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4436 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3086 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.07.2019 r. do 30.09.2019 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3497 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

	01.01. - 30.09.2020		01.01. - 30.09.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	58 377 185,33	13 142 094,85	68 574 424,00	15 915 709,05
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-19 092 551,45	-4 298 188,08	-9 190 910,08	-2 133 154,64
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-45 566 775,00	-10 258 166,37	-22 426 176,54	-5 204 979,93
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-6 282 141,12	-1 414 259,59	36 957 337,38	8 577 574,47
F. Środki pieniężne na początek okresu	178 187 867,12	41 842 871,23	56 041 798,45	13 032 976,38
G. Środki pieniężne na koniec okresu	171 905 726,00	37 975 109,57	92 999 135,83	21 263 749,73

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2020 r. - 30.09.2020 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4420 PLN/EUR,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2019 roku, tj. kurs 4,2585 PLN/EUR,

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 września 2020 roku, tj. kurs 4,5268 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2019 r. - 30.09.2019 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3086 PLN/EUR,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2018 roku, tj. kurs 4,3000 PLN/EUR,

- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 września 2019 roku, tj. kurs 4,3736 PLN/EUR.

2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Noty objaśniające

NOTA 1

ŚRODKI TRWAŁE

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
Środki trwałe własne	83 769 108,21	80 471 037,99
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	39 918 853,11	37 184 148,84
Środki trwałe razem	123 687 961,32	117 655 186,83

Środki trwałe własne

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
Grunty	7 294 854,46	7 309 053,31
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	54 756 035,16	55 427 704,35
Urządzenia techniczne i maszyny	12 649 338,66	12 608 969,72
Środki transportu	621 419,73	726 853,49
Inne środki trwałe	2 465 058,61	2 320 192,66
Środki trwałe w budowie	5 982 401,59	2 078 264,46
Środki trwałe własne	83 769 108,21	80 471 037,99

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
Grunty	5 659 166,85	5 403 575,24
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	11 326 176,00	12 320 530,01
Urządzenia techniczne i maszyny	8 198 021,77	5 163 955,65
Środki transportu	10 900 498,10	10 639 260,37
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	3 834 990,39	3 656 827,57
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	39 918 853,11	37 184 148,84

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 436 842,90	70 963 936,88	37 379 606,09	5 517 778,06	7 222 361,97	2 078 264,46	130 598 790,36
Zwiększenia	-	1 188 187,59	5 647 948,98	3 177 319,36	668 835,52	5 847 846,75	16 530 138,20
Zakup	-	327 388,33	1 130 866,91	171 112,26	667 285,52	5 847 846,75	8 144 499,77
Przyjęcie z inwestycji	-	860 799,26	1 063 125,40	18 234,96	1 550,00	-	1 943 709,62
Przyjęcie z leasingu	-	-	3 453 956,67	2 987 972,14	-	-	6 441 928,81
Zmniejszenia	-	582 907,76	151 868,79	1 724 975,24	109 307,86	1 943 709,62	4 512 769,27
Sprzedaż	-	222 068,20	9 280,00	1 630 281,24	13 738,21	-	1 875 367,65
Likwidacja i inne	-	360 839,56	142 588,79	94 694,00	95 569,65	-	693 692,00
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 943 709,62	1 943 709,62
Wartość brutto na koniec okresu	7 436 842,90	71 569 216,71	42 875 686,28	6 970 122,18	7 781 889,63	5 982 401,59	142 616 159,29
Umorzenie na początek okresu	127 789,59	15 536 232,53	24 770 636,37	4 790 924,57	4 902 169,31	-	50 127 752,37
Zwiększenia	14 198,85	1 841 918,16	5 600 195,17	2 667 000,11	521 372,70	-	10 644 684,99
Amortyzacja bieżąca	14 198,85	1 841 918,16	2 356 496,47	617 201,98	521 372,70	-	5 351 188,16
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	3 243 698,70	2 049 798,13	-	-	5 293 496,83
Zmniejszenia	-	564 969,14	144 483,92	1 109 222,23	106 710,99	-	1 925 386,28
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	564 969,14	144 483,92	1 109 222,23	106 710,99	-	1 925 386,28
Umorzenie na koniec okresu	141 988,44	16 813 181,55	30 226 347,62	6 348 702,45	5 316 831,02	-	58 847 051,08
Wartość netto na początek okresu	7 309 053,31	55 427 704,35	12 608 969,72	726 853,49	2 320 192,66	2 078 264,46	80 471 037,99
Wartość netto na koniec okresu	7 294 854,46	54 756 035,16	12 649 338,66	621 419,73	2 465 058,61	5 982 401,59	83 769 108,21

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 340 433,68	13 149 036,62	12 825 030,66	19 757 735,80	4 833 234,60	57 905 471,36
Zwiększenia	605 363,87	127 922,71	5 769 401,27	3 806 210,69	892 021,98	11 200 920,52
Zawarcie i zmiana umów	605 363,87	127 922,71	5 769 401,27	3 806 210,69	892 021,98	11 200 920,52
Zmniejszenia	196 293,67	266 462,77	3 453 956,67	3 443 011,31	-	7 359 724,42
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	62 310,71	3 453 956,67	2 999 426,07	-	6 515 693,45
Inne	196 293,67	204 152,06	-	443 585,24	-	844 030,97
Wartość brutto na koniec okresu	7 749 503,88	13 010 496,56	15 140 475,26	20 120 935,18	5 725 256,58	61 746 667,46
Umorzenie na początek okresu	1 936 858,44	828 506,61	7 661 075,01	9 118 475,43	1 176 407,03	20 721 322,52
Zwiększenia	208 314,57	855 813,95	2 551 943,33	2 973 294,36	713 859,16	7 303 225,37
Amortyzacja bieżąca	208 314,57	855 813,95	2 551 943,33	2 973 294,36	713 859,16	7 303 225,37
Zmniejszenia	54 835,98	-	3 270 564,85	2 871 332,71	-	6 196 733,54
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	54 835,98	-	3 270 564,85	2 871 332,71	-	6 196 733,54
Umorzenia na koniec okresu	2 090 337,03	1 684 320,56	6 942 453,49	9 220 437,08	1 890 266,19	21 827 814,35
Wartość netto na początek okresu	5 403 575,24	12 320 530,01	5 163 955,65	10 639 260,37	3 656 827,57	37 184 148,84
Wartość netto na koniec okresu	5 659 166,85	11 326 176,00	8 198 021,77	10 900 498,10	3 834 990,39	39 918 853,11

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 436 842,90	68 366 305,84	33 059 025,16	1 829 912,60	7 015 276,99	874 657,54	118 582 021,03
Zwiększenia	-	1 030 914,04	1 052 195,24	89 252,23	436 899,35	1 863 135,49	4 472 396,35
Zakup	-	673 871,59	594 803,09	89 252,23	436 899,35	1 863 135,49	3 657 961,75
Zmniejszenia	-	-	277 026,97	190 203,84	424 114,46	814 434,60	1 705 779,87
Likwidacja i inne	-	-	277 026,97	190 203,84	424 114,46	-	891 345,27
Wartość brutto na koniec okresu	7 436 842,90	69 397 219,88	33 834 193,43	1 728 960,99	7 028 061,88	1 923 358,43	121 348 637,51
Umorzenie na początek okresu	108 857,79	13 353 492,18	19 954 538,02	1 467 128,55	4 205 083,03	-	39 089 099,57
Zwiększenia	14 198,85	1 627 867,11	1 948 112,49	88 274,39	676 228,75	-	4 354 681,59
Amortyzacja bieżąca	14 198,85	1 627 867,11	1 948 112,49	88 274,39	676 228,75	-	4 354 681,59
Zmniejszenia	-	-	262 418,75	144 824,11	214 420,20	-	621 663,06
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	262 418,75	144 824,11	214 420,20	-	621 663,06
Umorzenie na koniec okresu	123 056,64	14 981 359,29	21 640 231,76	1 410 578,83	4 666 891,58	-	42 822 118,10
Wartość netto na początek okresu	7 327 985,11	55 012 813,66	13 104 487,14	362 784,05	2 810 193,96	874 657,54	79 492 921,46
Wartość netto na koniec okresu	7 313 786,26	54 415 860,59	12 193 961,67	318 382,16	2 361 170,30	1 923 358,43	78 526 519,41

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 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	-	-	13 736 034,03	17 612 103,80	3 155 906,20	34 504 044,03
Zastosowanie MSSF16	4 475 543,09	-	-	-	-	4 475 543,09
Zwiększenia	256 049,18	12 839 678,06	2 915 663,00	10 678 500,64	2 107 500,00	28 797 390,88
Zawarcie i zmiana umów	256 049,18	12 839 678,06	2 915 663,00	10 678 500,64	2 107 500,00	28 797 390,88
Zmniejszenia	-	204 152,06	691 874,00	3 256 057,21	-	4 152 083,27
Wygaśnięcie umów i cesja leasingu	-	204 152,06	691 874,00	3 256 057,21	-	4 152 083,27
Wartość brutto na koniec okresu	4 731 592,27	12 635 526,00	15 959 823,03	25 034 547,23	5 263 406,20	63 624 894,73
Umorzenie na początek okresu	-	-	8 583 502,66	10 700 337,29	797 656,12	20 081 496,07
Zastosowanie MSSF16	1 734 000,58	-	-	-	-	1 734 000,58
Zwiększenia	151 917,05	790 201,95	2 139 671,65	3 007 385,30	581 742,35	6 670 918,30
Amortyzacja bieżąca	151 917,05	790 201,95	2 139 671,65	3 007 385,30	581 742,35	6 670 918,30
Zmniejszenia:	-	-	-	3 023 998,36	-	3 023 998,36
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	-	-	3 023 998,36	-	3 023 998,36
Umorzenie na koniec okresu	1 885 917,63	790 201,95	10 723 174,31	10 683 724,23	1 379 398,47	25 462 416,59
Wartość netto na początek okresu	2 741 542,51	-	5 152 531,37	6 911 766,51	2 358 250,08	17 164 090,47
Wartość netto na koniec okresu	2 845 674,64	11 845 324,05	5 236 648,72	14 350 823,00	3 884 007,73	38 162 478,14

NOTA 2

ZAPASY

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
Materiały	29 952 054,06	26 061 165,87
Półprodukty i produkty w toku	177 351 011,69	164 225 626,43
Produkty gotowe	35 574 604,10	27 770 360,48
Towary	35 537 122,20	48 321 132,75
Prawo do użytkowania aktywów	3 066 792,13	4 657 221,11
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTO	281 481 584,18	271 035 506,64
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	9 695 408,84	9 771 914,27
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	271 786 175,34	261 263 592,37

NOTA 3

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
Należności z tytułu dostaw i usług	198 683 244,16	176 263 331,56
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	21 734 495,52	13 447 291,29
Inne należności niefinansowe	5 475 993,69	4 046 357,14
Inne należności finansowe	6 396,02	50 000,00
Zaliczki udzielone na dostawy:	7 325 454,94	19 534 560,44
na zakup środków trwałych	2 887,79	-
na zakup towarów, materiałów i usług	7 322 567,15	19 534 560,44
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	233 225 584,33	213 341 540,43
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	42 522 407,38	36 796 285,07
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	275 747 991,71	250 137 825,50

NOTA 4

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01. - 30.09.2020	01.01. - 30.09.2019
Stan na początek okresu	46 174 462,35	33 823 161,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36 796 285,07	24 764 626,65
Kaucje z tytułu umów o budowę	4 302 586,96	1 390 775,42
Aktywa kontraktowe	269 640,08	208 063,41
Pożyczki udzielone	4 805 950,24	7 459 695,61
a) zwiększenia	8 936 300,84	16 589 507,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 925 527,55	6 966 714,95
Kaucje z tytułu umów o budowę	789 835,60	1 620 775,65
Aktywa kontraktowe	110 612,69	59 288,82
Pożyczki udzielone	110 325,00	7 942 728,03
b) zmniejszenia	4 909 803,60	3 053 441,96
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 199 405,24	2 877 576,15
Kaucje z tytułu umów o budowę	2 368 012,23	3 467,48
Aktywa kontraktowe	306 025,13	4 479,33
Pożyczki udzielone	36 361,00	167 919,00
OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE RAZEM	50 200 959,59	47 359 226,58
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	42 522 407,38	28 853 765,45
Kaucje z tytułu umów o budowę	2 724 410,33	3 008 083,59
Aktywa kontraktowe	74 227,64	262 872,90
Pożyczki udzielone	4 879 914,24	15 234 504,64

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01. - 30.09.2020	01.01. - 30.09.2019
Stan na początek okresu	10 668 076,33	15 123 041,80
Zapasy	9 771 914,27	14 131 141,80
Środki pieniężne	896 162,06	991 900,00
a) zwiększenia	300 000,00	-
Zapasy	300 000,00	-
b) zmniejszenia	376 505,43	3 901 748,41
Zapasy	376 505,43	3 806 010,47
Środki pieniężne	-	95 737,94
ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM	10 591 570,90	11 221 293,39
Zapasy	9 695 408,84	10 325 131,33
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06

NOTA 5

ŚRODKI PIENIĘŻNE

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 30.09.2019
Środki pieniężne w banku i kasie	171 813 565,87	93 112 960,18
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	92 160,13	-113 824,35
RAZEM	171 905 726,00	92 999 135,83

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.

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	68 807 579,86	102 983 412,40
Zobowiązania z tytułu kredytów	3 578 927,86	10 326 006,88
Zobowiązania z tytułu pożyczek	4 031 071,93	5 434 030,47
Zobowiązania z tytułu leasingu	26 994 017,84	25 619 779,07
Zobowiązania z tytułu obligacji	32 660 365,59	61 603 595,98
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	693 940,36	-
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	849 256,28	-
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	55 982 468,37	30 718 393,17
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	3 345 566,72	1 879 887,78
Zobowiązania z tytułu kredytów	3 449 133,13	7 329 169,10
Zobowiązania z tytułu pożyczek	4 424 742,10	5 807 289,12
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 996 183,31	12 531 858,71
Zobowiązania z tytułu obligacji	31 293 646,71	3 170 188,46
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	442 138,08	-
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	31 058,32	-
RAZEM	124 790 048,23	133 701 805,57

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 30.09.2019
Odprawy emerytalne, w tym:	3 688 379,48	2 791 369,69
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	3 688 379,48	2 791 369,69
Odprawy rentowe, w tym:	290 156,20	334 669,09
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	290 156,20	334 669,09
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych	3 978 535,68	3 126 038,78
w tym:		
- część długoterminowa	3 752 938,63	2 917 530,30
- część krótkoterminowa	225 597,05	208 508,48

	01.01. - 30.09.2020	01.01. - 30.09.2019
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	29 292 505,00	28 209 955,22
Naprawy gwarancyjne	29 292 505,00	27 667 455,22
Sprawy sporne	-	542 500,00
a) Zwiększenia	8 241 297,71	6 705 729,66
Naprawy gwarancyjne	8 241 297,71	6 705 729,66
b) Wykorzystanie	-	542 500,00
Sprawy sporne	-	542 500,00
c) Rozwiązanie	5 182 859,88	4 276 808,61
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	5 182 859,88	4 276 808,61
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	32 350 942,83	30 096 376,27
Naprawy gwarancyjne	32 350 942,83	30 096 376,27

	01.01 - 30.09.2020	01.01 - 30.09.2019
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	134 564 565,26	117 506 785,49
Świadczenia pracownicze	18 729 996,74	16 965 953,94
Naprawy gwarancyjne	5 841 045,14	5 434 517,26
Koszty podwykonawców	105 520 177,93	89 617 630,37
Sprawy sporne	1 747 701,00	2 696 138,23
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	85 597,47	1 824 740,23
Koszty pozostałe	2 640 046,98	967 805,46
a) Zwiększenia	615 769 124,65	570 496 670,71
Świadczenia pracownicze	10 698 575,58	9 823 615,73
Naprawy gwarancyjne	5 985 998,95	4 233 993,61
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	369 606,36	8 262,32
Koszty podwykonawców	594 133 624,06	548 738 180,98
Sprawy sporne	2 406 334,13	693 516,54
Koszty pozostałe	2 174 985,57	6 676 286,53
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	-	322 815,00
b) Wykorzystanie	613 353 264,20	574 789 501,44
Świadczenia pracownicze	15 133 265,51	16 281 168,34
Naprawy gwarancyjne	5 049 778,72	4 379 351,80
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	64 726,34	1 722 470,40
Koszty podwykonawców	587 198 255,29	546 889 616,22
Sprawy sporne	3 071 993,13	1 664 885,77
Koszty pozostałe	2 835 245,21	3 852 008,91
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	136 980 425,71	113 213 954,76
Świadczenia pracownicze	14 295 306,81	10 508 401,33
Naprawy gwarancyjne	6 777 265,37	5 611 974,07
Koszty podwykonawców	112 455 546,70	91 466 195,13
Sprawy sporne	1 082 042,00	1 724 769,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	390 477,49	110 532,15
Koszty pozostałe	1 979 787,34	3 792 083,08

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
Z tytułu dostaw i usług	175 344 659,65	198 414 301,95
Z tytułu wynagrodzeń	3 765 429,12	2 680 800,19
Rozliczenia międzyokresowe bierne	47 599 144,85	5 492 384,08
Fundusze specjalne	15 017,52	13 474,42
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	24 251 513,36	18 953 991,50
Pozostałe zobowiązania	16 476 786,19	24 785 625,82
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	267 452 550,69	250 340 577,96

NOTA 9

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwartunkowe go prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	124 445 233,95	110 204 436,79	-	-90 074 138,57	-	144 575 532,17
Aktywa kontraktowe	124 445 233,95	110 204 436,79	-	-90 074 138,57	-	144 575 532,17
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	142 483 154,82	-	-73 452 642,49	-	105 409 049,40	174 439 561,73
Wycena długoterminowych kontraktów	25 943 208,54	1 791 768,94	-11 761 369,80	-	-	15 973 607,68
Zobowiązania kontraktowe	168 426 363,36	1 791 768,94	-85 214 012,29	-	105 409 049,40	190 413 169,41

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwartunkowe go prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	104 817 928,21	77 637 551,55	-	-58 010 245,81	-	124 445 233,95
Aktywa kontraktowe	104 817 928,21	77 637 551,55	-	-58 010 245,81	-	124 445 233,95
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	69 960 635,94	-	-44 089 643,57	-	116 612 162,45	142 483 154,82
Wycena długoterminowych kontraktów	20 428 270,95	28 547 919,88	-23 032 982,29	-	-	25 943 208,54
Zobowiązania kontraktowe	90 388 906,89	28 547 919,88	-67 122 625,86	-	116 612 162,45	168 426 363,36

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:		
do 1 roku	1 590 229 007,24	1 539 793 921,80
powyżej 1 roku	1 097 003 668,66	1 144 152 178,36
Razem	1 590 229 007,24	1 539 793 921,80

NOTA 10

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	27 927 528,11	34 094 667,36
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	21 966 966,24	23 062 098,81
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	49 894 494,35	57 156 766,17
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	2 724 410,33	4 302 586,96
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	52 618 904,68	61 459 353,13
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	53 038 136,67	50 185 312,33
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	48 665 668,92	47 478 892,87
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom	101 703 805,59	97 664 205,20
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	45 274,71	2 065 798,26
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom	9 203 144,47	12 415 867,36

Na 30 września 2020 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 41,70% (dla jednego projektu 12,03%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2019 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 38,90 % (dla jednego projektu 8,13 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

NOTA 11

BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Za okres 01.01.2020 – 30.09.2020 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	6 801 943,00	589 440,00	-	7 391 383,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	4 324 990,00	-660 182,00	-	3 664 808,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	20 874 178,00	7 390 161,00	-	28 264 339,00
Rezerwa na zobowiązania	254 272,00	-184 327,00	-	69 945,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	4 929 020,00	-1 894 035,00	-	3 034 985,00
Kontrakty - rezerwa na straty	15 998,00	58 104,00	-	74 102,00
Produkcja niezakończona podatkowo	12 621 125,00	1 211 289,00	-	13 832 414,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	554 270,00	266 200,00	-	820 470,00
Nieopłacone odsetki	21 765,00	-16 972,00	-	4 793,00
Dyskonto należności	392 502,00	-384 027,00	-	8 475,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 722 921,00	296 812,00	-	3 019 733,00
Odpis na pozostałe aktywa	7 241 925,00	737 722,00	-	7 979 647,00
Wycena instrumentów pochodnych	51 992,00	249 838,00	-	301 830,00
Koszty nabycia udziałów	172 884,00	15 960,00	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	145 877,00	-60 992,00	-	84 885,00
Pozostałe tytuły	571 981,00	1 466,00	-	573 447,00
Strata podatkowa	11 439 114,00	-7 550 598,00	-	3 888 516,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	255 134,00	-	-	255 134,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	-	-	99 431,00	99 431,00
Ogółem	73 391 891,00	65 859,00	99 431,00	73 557 181,00

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	6 194 375,00	607 568,00	-	-	6 801 943,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 029 497,00	295 493,00	-	-	4 324 990,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	18 852 205,00	2 021 973,00	-	-	20 874 178,00
Rezerwa na zobowiązania	108 285,00	145 987,00	-	-	254 272,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "+")	3 881 371,00	1 047 649,00	-	-	4 929 020,00
Kontrakty - rezerwa na straty	346 701,00	-330 703,00	-	171 329,00	187 327,00
Produkcja niezakończona podatkowo	10 917 802,00	1 703 323,00	-	1 257 648,00	13 878 773,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	499 382,00	54 888,00	-	-	554 270,00
Nieopłacone odsetki	35 589,00	-13 824,00	-	-	21 765,00
Dyskonto należności	406 406,00	-13 904,00	-	-	392 502,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	3 787 693,00	-1 064 772,00	-	-	2 722 921,00
Odpis na pozostałe aktywa	3 626 850,00	3 615 075,00	-	595 963,00	7 837 888,00
Wycena instrumentów pochodnych	20 804,00	31 188,00	-	-	51 992,00
Koszty nabycia udziałów	172 884,00	-	-	-	172 884,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	138 319,00	7 558,00	-	-	145 877,00
Pozostałe tytuły	246 369,00	325 612,00	-	-	571 981,00
Strata podatkowa	16 074 810,00	-4 635 696,00	-	-	11 439 114,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	-	-	-	-595 963,00	-595 963,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-	-	-	-1 428 977,00	-1 428 977,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	172 140,00	-	82 994,00	-	255 134,00
Ogółem	69 511 482,00	3 797 415,00	82 994,00	-	73 391 891,00

Za okres 01.01.2020 – 30.09.2020 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	23 694 351,00	3 789 104,00	-	27 483 455,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	326 472,00	-215 350,00	-	111 122,00
Dyskonto zobowiązań	2 358 922,00	-516 007,00	-	1 842 915,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 538 167,00	-65 138,00	-	2 473 029,00
Odsetki nieotrzymane	151 552,00	41 366,00	-	192 918,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	333 968,00	96 382,00	-	430 350,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 832 295,00	-4 453 105,00	-	3 379 190,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	88 786,00	1 120 088,00	-	1 208 874,00
Wycena instrumentów pochodnych	59 808,00	28 487,00	-	88 295,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 232 985,00	-56 987,00	-	3 175 998,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	117 567,00	-	183 803,00	301 370,00
Ogółem	40 734 873,00	-231 160,00	183 803,00	40 687 516,00

Za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 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 "+")	19 954 887,00	3 739 464,00	-	23 694 351,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	606 323,00	-279 851,00	-	326 472,00
Dyskonto zobowiązań	2 199 211,00	159 711,00	-	2 358 922,00
Kary naliczone a nie otrzymane	1 951 909,00	586 258,00	-	2 538 167,00
Odsetki nieotrzymane	117 031,00	34 521,00	-	151 552,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	298 898,00	35 070,00	-	333 968,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 032 717,00	3 799 578,00	-	7 832 295,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	196 569,00	-107 783,00	-	88 786,00
Wycena instrumentów pochodnych	23 171,00	36 637,00	-	59 808,00
Odszkodowania naliczone nie otrzymane	101 861,00	-101 861,00	-	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 797 413,00	-564 428,00	-	3 232 985,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	711 360,00	-	-593 793,00	117 567,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	503,00	-	-503,00	-
Ogółem	33 991 853,00	7 337 316,00	-594 296,00	40 734 873,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.09.2020	01.01-30.09.2019
Bieżący podatek dochodowy	13 164 438,40	2 517 219,59
Dotyczący roku obrotowego	13 164 438,40	2 517 219,59
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	-297 019,00	6 184 263,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-297 019,00	6 184 263,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	12 867 419,40	8 701 482,59
Efektywna stopa podatkowa	29,63%	29,94%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.09.2020	01.01-30.09.2019
Odroczony podatek dochodowy	-84 372,00	713 971,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-84 372,00	713 971,00
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-84 372,00	713 971,00

Spółki Grupy rozpoznają aktywo z tytułu strat podatkowych w kwocie 3 888,5 tys. zł.

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

Spółka Dominująca od dnia 1 kwietnia 2019 r. jest w trakcie kontroli podatkowej w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. W dniu 11.08.2020 r. Spółka otrzymała protokół z kontroli. Kontrolujący ustalił w nim, obliczony metodą odkosztową, dochód podatkowy w łącznej wysokości 206 237 EURO, a w dniu 3.09.2020 r. Spółce została dostarczona decyzja określająca wysokość zobowiązania podatkowego. W decyzji tej w zasadzie nie uargumentowano powodu przyjęcia do rozliczenia podatku dochodowego metody odkosztowej i odrzucenia metody zastosowanej przez Spółkę. Decyzja organu podatkowego skutkowałą też decyzjami organów lokalnych w zakresie podatków i opłat płaconych do tych organów. Łączne zobowiązania podatkowe wynikające ze wszystkich decyzji, wraz z należnymi odsetkami, wyniosły ok. 90 tys. EURO. Spółka Dominująca złożyła odwołanie od decyzji, bowiem jej stanowisko co do prawidłowości zastosowanej metody obliczenia dochodu, poparte opinią niemieckich doradców, nie uległo zmianie. Zgodnie z obowiązującymi na rynku niemieckim procedurami UNIBEP SA opłaciła zobowiązania wynikające z otrzymanych decyzji. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie otrzymała informacji co do stanowiska organu odwoławczego.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Spółki Dominującej nawet w przypadku przyjęcia wskazanego powyżej stanowiska kontrolujących co do zastosowania metody odkosztowej, ze względu na metodę unikania podwójnego opodatkowania przewidzianą w umowie między Rzeczpospolitą Polską a Republiką Federalną Niemiec w sprawie unikania podwójnego opodatkowania w zakresie podatków od dochodu i od majątku z dnia 14 maja 2003 r. UNIBEP SA powinna być uprawniona do odpowiedniego skorygowania zeznań podatku dochodowego od osób prawnych złożonych w Polsce i odpowiedniego uwzględnienia w nich nadwyżki poniesionych kosztów nad przychodami uzyskanymi z działalności na rynku niemieckim.

W zakresie innych postępowań przed organami podatkowymi w kraju i zagranicą w stosunku do informacji prezentowanych w sprawozdaniu za I półrocze 2020 r. nie nastąpiły zmiany.

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

NOTA 12

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

Stan na dzień 30.09.2020 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	689 219 257,00	260 382 587,43	131 420 191,61	153 108 757,53	-59 087 383,94	1 175 043 409,63
sprzedaż zewnętrzna	630 984 033,44	260 273 597,91	130 711 657,90	153 074 120,38	-	1 175 043 409,63
sprzedaż na rzecz innych segmentów	58 235 223,56	108 989,52	708 533,71	34 637,15	-59 087 383,94	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	639 819 828,35	227 069 001,21	111 820 990,09	154 504 836,10	-55 006 752,14	1 078 207 903,61
Zysk brutto ze sprzedaży	49 399 428,65	33 313 586,22	19 599 201,52	-1 396 078,57	-4 080 631,80	96 835 506,02
% zysku brutto ze sprzedaży	7,17%	12,79%	14,91%	-0,91%	6,91%	8,24%
Koszty sprzedaży			x			6 673 249,17
Koszty zarządu						36 982 016,15
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-7 295 083,84
Zysk z działalności operacyjnej			x			45 885 156,86
Przychody finansowe w tym:			x			4 930 195,59
przychody odsetkowe	12 936,13	145 459,86	32 419,72	240 966,71	-	431 782,42
instrumenty pochodne	257 974,78	-	-	-31 915,32	-	226 059,46
Koszty finansowe w tym:			X			11 319 759,36
koszty odsetkowe	3 349 020,70	397 493,88	283 238,30	569 671,64	-	4 599 424,52
instrumenty pochodne	1 290 139,35	-	-	70 759,53	-	1 360 898,88
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						3 927 073,09
Zysk przed opodatkowaniem			x			43 422 666,18
Podatek dochodowy			x			12 867 419,40
Zysk netto			x			30 555 246,78

Stan na dzień 30.09.2019 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	793 868 215,71	239 548 980,52	123 646 140,31	136 139 569,60	-95 798 424,39	1 197 404 481,75
sprzedaż zewnętrzna	702 910 048,01	239 504 250,36	123 646 140,31	131 344 043,07	-	1 197 404 481,75
sprzedaż na rzecz innych segmentów	90 958 167,70	44 730,16	-	4 795 526,53	-95 798 424,39	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	755 098 717,04	219 829 383,71	97 018 515,78	131 767 870,68	-92 188 125,42	1 111 526 361,79
Zysk brutto ze sprzedaży	38 769 498,67	19 719 596,81	26 627 624,53	4 371 698,92	-3 610 298,97	85 878 119,96
% zysku brutto ze sprzedaży	4,88%	8,23%	21,54%	3,21%	3,77%	7,17%
Koszty sprzedaży			x			5 687 989,02
Koszty zarządu						36 109 135,73
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-17 772 576,86
Zysk z działalności operacyjnej			x			26 308 418,35
Przychody finansowe w tym:			x			3 951 415,61
przychody odsetkowe	41 947,97	33 226,29	841 229,90	173 189,31	-	1 089 593,47
instrumenty pochodne	45 962,27	-	-	80 993,56	-	126 955,83
Koszty finansowe w tym:			x			9 233 434,89
koszty odsetkowe	3 802 174,30	671 338,51	299 605,28	745 172,29	-	5 518 290,38
instrumenty pochodne	41 279,70	-	-	73 885,31	-	115 165,01
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						8 034 943,95
Zysk przed opodatkowaniem			x			29 061 343,02
Podatek dochodowy			x			8 701 482,59
Zysk netto			x			20 359 860,43

Stan na dzień 30.09.2020 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	242 300 400,58	176 498 534,56	338 549 671,68	164 017 512,40	232 878 981,27	1 154 245 100,49
Razem aktywa	242 300 400,58	176 498 534,56	338 549 671,68	164 017 512,40	232 878 981,27	1 154 245 100,49
Kapitał własny	-	-	-	-	287 088 260,33	287 088 260,33
Zobowiązania	345 596 201,85	156 714 279,29	149 991 801,68	130 467 711,49	84 386 845,85	867 156 840,16
Razem pasywa	345 596 201,85	156 714 279,29	149 991 801,68	130 467 711,49	371 475 106,18	1 154 245 100,49
Amortyzacja	2 914 272,53	6 150 838,51	1 314 462,71	3 046 215,18	-	13 425 788,93

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	282 520 411,98	112 964 405,48	310 834 763,34	148 814 572,97	250 302 418,57	1 105 436 572,34
Razem aktywa	282 520 411,98	112 964 405,48	310 834 763,34	148 814 572,97	250 302 418,57	1 105 436 572,34
Kapitał własny	-	-	-	-	276 728 356,97	276 728 356,97
Zobowiązania	385 663 612,57	111 854 484,91	131 424 035,30	126 431 590,72	73 334 491,87	828 708 215,37
Razem pasywa	385 663 612,57	111 854 484,91	131 424 035,30	126 431 590,72	350 062 848,84	1 105 436 572,34
Amortyzacja	3 839 410,92	7 427 609,99	1 045 819,59	3 560 680,16	-	15 873 520,66

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwałe *	
	01.01 - 30.09-2020	01.01 - 30.09-2019	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
KRAJ	867 271 973,74	937 927 848,66	87 252 196,48	90 616 753,19
EKSPORT, w tym:	307 771 435,89	259 476 633,09	61 588 744,08	52 169 384,18
Skandynawia, w tym:	180 640 895,90	111 760 838,68	60 975 364,18	51 768 052,15
Norwegia	177 576 501,89	85 164 605,68	60 772 293,69	51 621 262,60
Rynek Wschodni (Białoruś, Ukraina)	126 988 246,00	147 715 794,41	554 629,12	401 332,03
Niemcy	142 293,99	-	58 750,78	-
Razem	1 175 043 409,63	1 197 404 481,75	148 840 940,56	142 786 137,37

* aktywa trwałe-tj. środki trwałe, wartości niematerialne

Grupa w okresie od 01 stycznia 2020 do 30 września 2020 jak i w okresie od 01 stycznia 2019 do 30 września 2019 roku nie uzyskała przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych przekraczających 10% łącznych przychodów.

2.2. Zysk (strata) na jedną akcję

	01.01 - 30.09.2020	01.01 - 30.09.2019
Liczba akcji zwykłych	31 570 634,00	34 070 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	31 808 338,92	33 478 853,18
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	31 570 634,00	34 070 634,00
Zysk (strata) netto	30 555 246,78	20 359 860,43
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	29 771 530,90	19 522 610,46
Zysk (strata) na 1 akcję	0,96	0,61

2.3. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W okresie od 1 stycznia 2020 do 30 września 2020 nie odnotowano utraty kontroli nad żadną ze spółek Grupy, nie nastąpiły też połączenia jednostek gospodarczych.

2.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01. - 30.09.2020	01.01. - 30.09.2019
Stan na początek okresu	28 842 986,87	8 839 221,97
a) Zwiększenia	18 427 073,09	32 734 943,95
Udział w zyskach	3 927 073,09	8 034 943,95
Wniesione wkłady	14 500 000,00	24 700 000,00
b) Zmniejszenia	29 048 884,61	9 702 201,58
Wypłata dywidendy	448 884,61	9 702 201,58
Zwrócone wkłady	28 600 000,00	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	18 221 175,35	31 871 964,34

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 30 września 2020 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30-09-2020	30-09-2019
Seljedalen AS	Jednostka współkontrolowana	Trondheim/ Norwegia	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka współkontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50%	50%
Smart City Sp z o.o Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%*)	48,82%*)
URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%*)	48,82%*)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%	-
Fama Development Sp z o.o.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Poznań/Polska	48,82%	48,82%
Fama Development Sp z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Poznań/Polska	48,82%	48,82%
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Poznań/Polska	48,82%	-

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

Na 30.09.2020 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 9 808 800,00 zł, a na dzień 30.09.2019 r. wynosiły 10 574 400,00 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczą poręczenia kredytu oraz wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01-30.09.2019	01.01-30.09.2019
Udział w zyskach	5 096 295,92	10 367 551,10
Udział w stratach	1 169 222,83	2 332 607,15
Ogółem	3 927 073,09	8 034 943,95

2.5. Transakcje z podmiotami powiązаныmi:

Stan na dzień 30.09.2020 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	1 353 322,84	30 460,71	-	-	-	204 640,97	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	10 494 937,18	-	390 647,62	45 415,65	2 315 659,84	68 245 203,78	14 502 500,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	11 848 260,02	30 460,71	390 647,62	46 415,65	2 315 659,84	68 449 844,75	14 502 500,00

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	1 430 125,36	31 020,44	-	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	6 851 336,65	13 047,03	1 225 226,87	51 254 331,67	170 365,54
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	8 281 462,01	44 067,47	1 225 226,87	51 254 331,67	170 365,54

Za okres 01.01.2020 – 30.09.2020 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	-	-	290,97	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	62 793 023,15	-7 019,85	2 286 482,25	73 964,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	62 793 023,15	-7 019,85	2 286 773,22	73 964,00

Za okres 01.01.2019 – 30.09.2019 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	247 706,55	-	2 195,31	-42 946,18
Podmioty stowarzyszone pośrednio	19 724 527,32	210 872,04	11 233 096,76	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	19 972 233,87	210 872,04	11 235 292,07	-42 946,18

2.6 Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki Dominującej

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

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

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2020 do 30.09.2020 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2019 r. wyplacona w 2020 r. - I rata	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	558 000,00	225 398,91	783 398,91
Sławomir Kiszycki	504 000,00	225 398,91	729 398,91
Krzysztof Mikołajczyk	459 000,00	225 398,91	684 398,91
Razem:	1 521 000,00	676 196,73	2 197 196,73

W dniu 10 października 2020 r. została wypłacona II rata premii za wynik 2019 roku w łącznej kwocie brutto 676 196,70 zł.

Za okres 01.01.2019 do 30.09.2019 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Zasilek chorobowy	Premia za zysk z 2018 r. wyplacona w 2019 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	558 000,00	-	551 288,51	1 109 288,51
Sławomir Kiszycki	504 000,00	-	551 288,51	1 055 288,51
Jan Piotrowski	-	5 576,34	413 466,38	419 042,72
Krzysztof Mikołajczyk	459 000,00	-	277 532,23	736 532,23
Razem:	1 521 000,00	5 576,34	1 793 575,63	3 320 151,97

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2020 do 30.09.2020 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	342 000,00	-	342 000,00
Beata Skowrońska	108 000,00	-	108 000,00
Wojciech Stajkowski	45 000,00	45 000,00	90 000,00
Jarosław Bełdowski	45 000,00	-	45 000,00
Michał Kołosowski	64 576,40	-	64 576,40
Paweł Markowski	45 000,00	-	45 000,00
Dariusz Kacprzyk	45 000,00	-	45 000,00
Razem:	694 576,40	45 000,00	739 576,40

Za okres 01.01.2019 do 30.09.2019 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	342 000,00	-	342 000,00
Beata Maria Skowrońska	108 000,00	-	108 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	45 000,00	45 000,00	90 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	46 020,29	-	46 020,29
Michał Kołosowski	63 000,00	-	63 000,00
Paweł Markowski	45 000,00	-	45 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	45 783,27	-	45 783,27
Razem:	694 803,56	45 000,00	739 803,56

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 r. nie dokonano zakupów od osób blisko związanych z Zarządem i Radą Nadzorczą Jednostki Dominującej, wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 706,5 tys. zł, a w okresie porównywalnym: zakupy – 38,8 tys. zł, wynagrodzenie – 735,2 tys. zł.

2.7. Program motywacyjny

Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 15.06.2020 r. przyjęło założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów. Zostały one omówione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za I półrocze 2020 r.

W dniu 4 listopada 2020 roku Rada Nadzorcza UNIBEP SA uchwaliła Regulamin Programu Motywacyjnego UNIBEP SA (dalej „Program”).

Uczestnicy Programu:

Uczestnikami Programu są członkowie Zarządu Spółki oraz kluczowi członkowie kadry menedżerskiej Spółki oraz spółek z Grupy Unibep, z którymi Rada Nadzorcza Spółki zawarła umowy uczestnictwa w Programie. Umowy uczestnictwa w Programie będą zawierane corocznie i będą dotyczyć możliwości nabycia akcji w Programie za dany rok oceny.

Do dnia 31 stycznia danego roku oceny zostanie sporządzona lista uczestników za dany rok oceny, która będzie zawierać minimalną liczbę akcji, które mogą być zaoferowane poszczególnym osobom, z którymi Spółka zawarła umowy uczestnictwa w Programie za dany rok oceny.

Umowy uczestnictwa w Programie:

W terminie 14 dni od dnia podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały określającej kryteria przydziału za dany rok oceny, Spółka skieruje do każdej z osób wskazanych w liście uczestników ofertę zawarcia umowy uczestnictwa w Programie dotyczącą akcji przyznawanych za dany rok oceny.

Rada Nadzorcza Spółki może, według własnego uznania w danym roku oceny, składać dodatkowe oferty zawarcia umowy uczestnictwa w Programie zarówno osobom wskazanym w liście uczestników za dany rok oceny, jak i innym osobom, które należą do Zarządu Spółki lub kluczowej kadry kierowniczej Spółki lub spółek z Grupy Unibep.

Kryteria przydziału:

Prawo do nabycia akcji przez uczestników Programu przyznawane za dany rok oceny powstaje pod warunkiem spełnienia kryteriów przydziału za dany rok oceny. Kryteria przydziału będą określone w terminie do 31 stycznia każdego roku oceny uchwałą Rady Nadzorczej Spółki. W umowach uczestnictwa w Programie zawieranych z poszczególnymi uczestnikami Programu mogą zostać ustalone dodatkowe (tj. niewymienione w uchwale Rady Nadzorczej) kryteria przydziału dotyczące danego uczestnika Programu za dany rok oceny.

Rada Nadzorcza może, według własnego uznania, podjąć decyzję o zaoferowaniu wszystkim lub niektórym uczestnikom Programu, wszystkich lub części akcji wskazanych jako przeznaczonych do przydziału uczestnikowi Programu w umowie Uczestnictwa w Programie, mimo niespełnienia kryteriów Przydziału. W szczególności decyzja taka może zostać podjęta w przypadku zajścia wyjątkowych okoliczności wpływających na możliwość zrealizowania przez uczestnika Programu kryteriów przydziału, na które uczestnik Programu nie miał wpływu lub wpływ ten był nieistotny.

Osoby spełniające kryteria przydziału:

Wykaz osób spełniających kryteria przydziału będzie sporządzany przez Radę Nadzorczą za każdy rok oceny na podstawie listy uczestników, w terminie 60 dni od zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółki będącego podstawą oceny. Wykaz osób spełniających kryteria przydziału będzie zawierać ostateczną liczbę akcji, które zostaną zaoferowane tym osobom.

Nabycie akcji przez osoby spełniające kryteria przydziału:

Rozliczenie Programu za dany rok oceny nastąpi poprzez zaoferowanie przez Spółkę uczestnikom Programu, którzy zostali wpisani do wykazu osób spełniających kryteria, akcji na zasadach określonych Regulaminie.

Spółka niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni po sporządzeniu wykazu osób spełniających kryteria za dany rok oceny, złoży każdej z osób spełniających kryteria ofertę, określającą liczbę akcji zgodną z liczbą określoną w wykazie osób spełniających kryteria oraz tryb i warunki nabycia akcji.

Nabycie akcji nastąpi na podstawie składanych przez osoby spełniające kryteria oświadczeń o przyjęciu oferty. Oświadczenie powinno zostać złożone Spółce w terminie 30 dni od dnia złożenia przez Spółkę oferty nabycia akcji. Oświadczenie złożone po upływie powyższego terminu jest bezskuteczne.

Rada Nadzorcza określi, w formie uchwały podjętej na posiedzeniu, na którym podejmuje uchwałę o sporządzeniu wykazu osób spełniających kryteria, tryb i terminy zapłaty za akcje przez osoby spełniające kryteria, jak również rodzaje zabezpieczeń, o których mowa poniżej. Uchwała Rady Nadzorczej dotycząca trybu i terminów zapłaty, może w szczególności przewidywać, że zapłata za nabywane akcje będzie dokonywana w ratach na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą.

Szczegółowe informacje o Programie Motywacyjnym opisane zostały w punkcie 6.3 Sprawozdania Zarządu z działalności GRUPY UNIBEP za III kwartał 2020 roku.

2.8. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

2.8.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
AKTYWA WARUNKOWE	170 000,00	832 601,00
Od pozostałych jednostek	170 000,00	832 601,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	170 000,00	832 601,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	138 031 172,22	42 719 663,63
Na rzecz jednostek powiązanych	10 214 142,95	22 777 193,12
Udzielone poręczenia	10 214 142,95	22 777 193,12
Na rzecz pozostałych jednostek	127 817 029,27	19 942 470,51
Sprawy sporne	125 817 029,27	17 842 470,51
Wystawione weksle jako zabezpieczenia	-	100 000,00
Udzielone poręczenia	2 000 000,00	2 000 000,00

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2019 rok i I półrocze 2020 nastąpiły następujące zmiany:

Roszczenia przeciwko UNIBEP SA

W trwających procesach sądowych z firmą Rzońca SA dotyczących zapłaty faktur końcowych na kwotę 77 tys. zł i zapłaty kary umownej na kwotę 159 tys. zł rozprawy zostały zakończone. Apelacja Rzońca SA została oddalona. Wyrok jest prawomocny.

EG BYGG OSLO AS (aktualna nazwa Eiendomsgruppen Oslo AS). W dniu 5 kwietnia 2017 r. do Sądu wpłynął pozew od inwestora na Kwartal 1 o zapłatę 4 000 tys. NOK z tytułu wad drewnianych trapów na galeriach i balkonach. Unibep złożył odpowiedź na pozew, podnosząc m.in., że trapy zostały wykonane prawidłowo oraz że roszczenie zostało złożone zbyt późno od wykrycia wady, a ponadto nastąpiło przedawnienie roszczenia. Ostatecznie roszczenie inwestora zostało zwiększone do kwoty 6 511 tys. NOK. Strony wypracowały ugodę, na mocy której Unihouse wykona prace naprawcze, zaś Inwestor zapłaci za te prace 1.900 tys. NOK. Dokument ugody został podpisany przez strony. Trwają prace nad ustaleniem harmonogramu prac.

"Kontrast" Krzysztof Koc. W lutym 2020 r. do Sądu wpłynął pozew od inwestora o zapłatę 461 tys. zł. Roszczenie dotyczy zapłaty kary umownej za opóźnienie w wykonaniu inwestycji. Nastąpiła wymiana pism procesowych między stronami sporu. Przeprowadzone zostały rozprawy w dniach 29.06.2020 oraz 14.07.2020, na których Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego. Biegły wydał opinię, do której strona powodowa wniosła zarzuty. Obecnie oczekujemy wydania przez biegłego opinii uzupełniającej oraz ustosunkowania się przez biegłego do zarzutów na rozprawie. Termin kolejnej rozprawy nie został wyznaczony.

Deven Sp. z o.o. Sp.k. 20 stycznia 2020 r. został wydany nakaz zapłaty obciążający solidarnie Unibep SA oraz Klimar Plus Sp. z o.o. kwotą 554 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia. Termin I rozprawy wyznaczony na 01.12.2020r.

Opiewające na łączną kwotę 1.159 tys. zł powództwa firmy Raffbud Konstrukcje Sp. z o.o. Sp.k. dotyczą kwot wynagrodzenia potrąconych z karami umownymi nałożonymi za opóźnienia w wykonaniu umów. We wszystkich sprawach Unibep SA złożył sprzeciw i oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.

Roszczenie na kwotę 955 tys. zł dotyczące zadośćuczynienia, odszkodowania, zwrotu kosztów leczenia, opieki, stałej renty, odsetek związanych z wypadkiem dnia 16 listopada 2017 r. na budowie w Heimdal

w Norwegii pracownika Unihouse oddział Unibep SA, który został przygnieciony przez moduł w trakcie montażu modułów. Pracownik doznał poważnych obrażeń ciała zagrażających jego życiu. Dnia 29 lipca 2020 r. doręczony został pozew poszkodowanego przeciwko AXA Ubezpieczenia TUIR SA, Unibep SA oraz Unihouse SA. Wszystkie trzy podmioty zostały pozwane in solidum.

Dnia 25 sierpnia 2020 r. odbyła się pierwsza rozprawa przed Sądem Okręgowym w Białymstoku. Sąd Okręgowy zobowiązał wszystkich pozwanych solidarnie do wypłaty na rzecz powoda comiesięcznej kwoty w wysokości 2.720,00 zł. Dnia 6 października 2020 r. odbyła się druga rozprawa, na której zostali przesłuchani świadkowie wnioskowani przez stronę powodową. Potwierdzili tezy i okoliczności wskazane w pozwie. Opisali aktualny stan psycho-fizyczny powoda. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu kolejnej rozprawy.

Sprawy z powództwa UNIBEP SA

W dniu 12 października 2018 roku Konsorcjum UNIBEP SA i Most sp. z o.o. złożyło w Sądzie Okręgowym w Białymstoku I Wydziale Cywilnym pozew o zapłatę kwoty 8 286 tys. zł z tytułu kary umownej w związku z odstąpieniem od umowy oraz kwoty 23 243 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Sprawę przekazano do Wydziału Gospodarczego. Na pierwszych dwóch rozprawach, które odbyły się w dniach 24-25 czerwca 2019 r. oraz 25-27 września 2019 r. zostali przesłuchani świadkowie. W dniu 6 listopada 2019 r. powództwo zostało rozszerzone o kwotę 4 807 tys. zł z tytułu roszczeń wynikających z rozliczenia końcowego kontraktu. Pozwany złożył odpowiedź na rozszerzenie powództwa, Sąd wyznaczył Powodowi termin do 29 maja 2020 r. na złożenie repliki na odpowiedź Pozwanego. Replikę złożono. W dalszym toku postępowania sądowego zostaną przesłuchani kolejni świadkowie i rozpoznane wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Na dzień publikacji niniejszego raportu nie wyznaczono terminu kolejnej rozprawy.

W połowie listopada 2018 roku Spółce został doręczony pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich przeciwko Konsorcjum, złożony w dniu 1 października 2018 r. w Sądzie Okręgowym w Białymstoku, o zapłatę kary umownej w kwocie ok. 8,3 mln zł z tytułu odstąpienia od umowy. W dniu 14 sierpnia 2020 r. PZDW złożył do właściwego sądu pismo procesowe (doręczone pełnomocnikowi konsorcjum w dniu 26 listopada 2020 r.) stanowiące rozszerzenie powyższego powództwa o żądanie zasądzenia na rzecz Zamawiającego odszkodowania uzupełniającego przewyższającego, zdaniem Zamawiającego, wartość w/w kary umownej, tj. kwoty ok. 104 mln zł. Tym samym łączna wartość powyższych roszczeń Zamawiającego wynosi aktualnie ok. 112,3 mln zł. Jak wskazano w w/w piśmie procesowym, odszkodowanie uzupełniające zostało obliczone przez Zamawiającego jako różnica między wysokością wynagrodzenia brutto Konsorcjum z tytułu realizacji Umowy, a wysokością wynagrodzenia brutto wynikającego z umowy zawartej przez Zamawiającego z wykonawcą kontynuującym realizację Inwestycji oraz z pomniejszeniem o kwotę kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy. Żądanie zapłaty odszkodowania uzupełniającego stanowi kontynuację roszczeń Zamawiającego w stosunku do Konsorcjum wywodzonych z tytułu odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego.

O zasadności odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego oraz wynikłych stąd roszczeń rozstrzygnie Sąd, przy czym Konsorcjum niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonało skutecznego odstąpienia od Umowy, wobec czego wszelkie roszczenia wywodzone przez Zamawiającego nie mają podstaw prawnych. Konsorcjum podtrzymuje stanowisko, iż analogicznie jak roszczenie Zamawiającego o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy, tak również powyższe roszczenie Zamawiającego o odszkodowanie uzupełniające jest w całości bezzasadne.

Podsumowując obecnie pomiędzy stronami toczy się spór sądowy, w ramach którego do łącznego rozpoznania połączono zostały sprawy o zapłatę z powództwa Konsorcjum na łączną kwotę ok. 36,34 mln zł z powództwem Zamawiającego o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy w wysokości ok. 8,3 mln zł oraz odszkodowania uzupełniającego w wysokości ok. 104 mln zł, tj. w zakresie kwoty łącznej ok. 112,3 mln zł plus odsetki.

Emitent wskazuje również na toczącą się w okresie sprawozdawczym sprawę z powództwa konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o.o. przeciwko PZDW i PZU SA (jako wystawcy gwarancji) o ustalenie, że PZDW nie przysługuje wymagalne roszczenie o zapłatę kary umownej, z którym związane było udzielone zabezpieczenie gwarancyjne. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 sierpnia 2020 r. Sąd Apelacyjny w Białymstoku nie uwzględnił wniosków o zapytanie prawne do Sądu Najwyższego, a następnie w wyroku opublikowanym 1 września 2020 r. oddalił apelację konsorcjum argumentując to utratą interesu prawnego przez konsorcjum po wniesieniu powództwa o zapłatę. Wyrok jest prawomocny. W związku z zakończeniem powyższego postępowania nastąpiła wypłata ok. 8,3 mln zł środków z gwarancji na rzecz zamawiającego związana wyłącznie z bezwarunkowym charakterem udzielonej przez Emitenta gwarancji ubezpieczeniowej.

Spółka w pełnej rozciągłości kwestionuje szkodę, którą miałyby doznać Zamawiający, zarówno co do zasady, jak też co do wysokości. Emitent niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonał skutecznego odstąpienia od Umowy, wobec czego wszelkie roszczenia wywodzone przez Zamawiającego nie mają podstaw prawnych. Spółka podtrzymuje, iż opisane powyżej okoliczności pozwalają w dalszym ciągu uznawać przedmiotowy spór za neutralny dla bieżących wyników Grupy Kapitałowej Unibep. Emitent zastrzega jednocześnie, iż aspekt ten będzie poddawany wnikliwym analizom w szczególności w związku z czynnościami rewizji finansowej realizowanymi na potrzeby przygotowania sprawozdań finansowych.

29 marca 2019 r. Konsorcjum UNIBEP SA i PORR SA złożyło pozew o zapłatę kwoty 16 926 tys. złotych łącznie (w tym Unibep SA 5 078 tys. zł) z tytułu dodatkowych robót na Inwestycji Przebudowa drogi krajowej S8. W dniu 26 kwietnia 2019 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego Pozwany złożył sprzeciw. Obecnie trwa wymiana korespondencji procesowej między stronami. Do dnia publikacji niniejszego raportu termin rozprawy nie został wyznaczony.

W toczących się postępowaniach przeciwko PZDW dotyczących DW 682 Łąpy Markowszczyzna na łączną kwotę 7 003 tys. zł o roboty dodatkowe (z tytułu wymiany gruntu, zwiększonych kosztów transportu, ratowniczych badań archeologicznych oraz dodatkowych kolizji energetycznych) w jednej z nich wyrokiem z dnia 22.10.2020r. sąd uwzględnił roszczenia Unibep. W dniu 28.10.2020 r. zgodnie z wyrokiem, PZDW dokonał zapłaty w kwocie 595 tys. zł. W drugiej sprawie zgodnie z ogłoszonym wyrokiem z dnia 10 listopada została zasądzona od pozwanego na rzecz Unibep SA kwota 525 465,12 zł która została zapłacona przez PZDW. Pozostałe dwie sprawy sąd skierował do mediacji.

Powództwo przeciwko Gminie Łąpy o zapłatę kar umownych oraz kwoty z tytułu roszczeń o roboty dodatkowe na inwestycji w łącznej wysokości 2 134 tys. zł. Zaplanowana na 4 listopada 2020 r. rozprawa odbyła się, przesłuchano część świadków, zobowiązano strony do wskazania też dowodowych dla bieglego. Następną rozprawą zaplanowaną została na dzień 02.12.2020 r.

Powództwo przeciwko spółce Atelier Żoliborz Sp. z o. o., o zapłatę kwoty 2 174 tys. zł. Należność obejmuje roszczenie o zwrot kaucji gwarancyjnej zatrzymanej na okoliczność należytego wykonania umowy w okresie gwarancji. W dniu 03.08.2020 r. przeprowadzone zostało posiedzenie przygotowawcze, w trakcie którego ustalono przebieg postępowania dowodowego. Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 07.12.2020 r.

W dniu 16 czerwca 2020 r. Unibep S.A. złożył pozew przeciwko Sjusjøen Prima Utvikling AS o zapłatę łącznej kwoty 8 599 706 NOK wraz z odsetkami za zwłokę za roboty dodatkowe oraz obciążenia z tytułu kosztów operacyjnych na inwestycji Sjusjoen the View. Obecnie czekamy na wyznaczenie terminu rozprawy.

Inwestor, Aureus Residenzbau GmbH, zatrzymał część zapłaty wynagrodzenia Unibep SA za wykonanie kontraktu Krefeld. 27 sierpnia 2020 r. odbyła się kolejna rozprawa. Sąd zasądził dla Unibep SA kwotę 218.627,66 EUR plus odsetki. Inwestor wniósł apelację. Unibep przyłączył się do tej apelacji.

Sprawa przeciwko Inwestorowi, czyli Arcybiskupstwu w Hamburgu, o zapłatę zatrzymanej z powodu występujących usterek części kwoty wynagrodzenia za wykonany kontrakt. 1 września 2020 odbyła się rozprawa, na której została uzgodniona ugoda z Inwestorem. Inwestor zapłaci dla UNIBEP kwotę 45 tys. EUR. Kwota ta będzie zatrzymana jako zabezpieczenie gwarancyjne i zostanie wypłacona po okresie gwarancji.

Inwestor Strandkanten Pluss II KS wstrzymał płatność ostatniej faktury wystawionej w ramach projektu budowlanego Strandkanten w Tromsø. Inwestor nie kwestionuje wysokości faktury, kwota jest wstrzymywana jako zabezpieczenie roszczeń z tytułu wad zgłaszanych przez wspólnotę mieszkańców. Termin na wniesienie pozwu został przedłużony do 1 lutego 2021 r

W dniu 27 kwietnia 2020 r. Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. złożyło wspólny pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę łącznej kwoty 4 453 tys. zł, z czego żądanie Unibep SA wynosi 1 391 tys. zł, tytułem zapłaty za roboty dodatkowe na kontrakcie dotyczącym Budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej numer 645 na odcinku Nowogród – Łomża wraz z obejściem miejscowości Stare Kupiski. 14 lipca 2020 r. Konsorcjum otrzymało odpis odpowiedzi na pozew wraz ze zobowiązaniem Sądu do wypowiedzenia się w zakresie możliwości przeprowadzenia mediacji w sprawie. Został wyznaczony mediator. Termin mediacji ustalono na 13.11.2020 r. Został jednak odwołany z uwagi na sytuację epidemiologiczną i śmierć Dyrektora PZDW.

Sprawy z powództwa Budrex Sp. z o. o.

Dnia 4 marca 2019 r. przed Sądem Okręgowym w Białymstoku Budrex Sp. z o. o. złożył pozew przeciwko inwestorowi PINGGAO Group Co. Ltd. Oddział w Polsce o zapłatę kwoty 768 tys. zł wraz z należnymi odsetkami. W dniu 14 lutego 2020 r. pozwany złożył odpowiedź na pozew. Sąd 3 marca 2020 r. skierował sprawę do mediacji w Centrum mediacji Sądu Arbitrażowego KIG w Warszawie, na co strony sporu

wyraziły zgodę. W lipcu odbyły się rozmowy mediacyjne, w toku których osiągnięto porozumienie, na mocy którego PINGGAO Group Co. Ltd ma zapłacić należność główną 398 tys. zł i 15 tys. zł tytułem odsetek. Ugoda została podpisana przez strony. Potwierdzenie ugody przez Sąd jest tylko formalnością.

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających oraz działań organów publicznych i administracyjnych (w tym na rynkach zagranicznych) nie nastąpiły istotne zmiany i na bazie posiadanych informacji nie skutkują one na dzień dzisiejszy wprost możliwością skierowania spraw na drogę sądową. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

2.8.2. Gwarancje

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
OTRZYMANE GWARANCJE	76 674 564,92	91 650 039,19
Od pozostałych jednostek	76 674 564,92	91 650 039,19
UDZIELONE GWARANCJE	376 482 927,57	385 884 309,32
Na rzecz jednostek powiązanych	9 844 253,96	22 411 764,21
Na rzecz pozostałych jednostek	366 638 673,61	363 472 545,11

2.9. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30.09.2019 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	49 894 494,35	-	-	-101 703 805,59	-	-51 809 311,24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	225 900 129,39	-	-	0,00	-	225 900 129,39
Pożyczki udzielone	68 924 452,68	-	-	0,00	-	68 924 452,68
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-1 136 078,44	0,00	-	-1 136 078,44
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	45 975,56	-33 760,60	0,00	1 062 839,20	1 075 054,16
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	171 813 565,87	-	-	0,00	-	171 813 565,87
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-122 773 655,19	-	-122 773 655,19
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-267 452 550,69	-	-267 452 550,69
	516 532 642,29	45 975,56	-1 169 839,04	-491 930 011,47	1 062 839,20	24 541 606,54

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2019 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	57 156 766,17	-	-97 664 205,20	-	-40 507 439,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	193 252 128,48	-	-	-	193 252 128,48
Pożyczki udzielone	51 708 970,65	-	-	-	51 708 970,65
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	31 677,61	-	-	31 677,61
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	9 462,17	-	618 771,14	628 233,31
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	178 374 337,04	-	-	-	178 374 337,04
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-133 701 805,57	-	-133 701 805,57
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-250 340 577,96	-	-250 340 577,96
	480 492 202,34	41 139,78	-481 706 588,73	618 771,14	-554 475,47

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 955 368,76	-	1 955 368,76
Razem	-	1 955 368,76	-	1 955 368,76

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	31 677,61	-	31 677,61
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	628 233,31	-	628 233,31
Razem	-	659 910,92	-	659 910,92

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2020 r. do 30.09.2020 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	1 136 078,44	-	1 136 078,44
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	880 314,60	-	880 314,60
Razem	-	2 016 393,04	-	2 016 393,04

Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	-	31 677,61
RAZEM:	-	31 677,61
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	1 955 368,76	628 233,31
RAZEM:	1 955 368,76	628 233,31

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
wyceniane przez wynik finansowy		
IRS	1 136 078,44	-
RAZEM:	1 136 078,44	-
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	880 314,60	-
RAZEM:	880 314,60	-

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

Struktura wiekowa

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
poniżej 1 roku	1 955 368,76	628 233,31
od 1 do 3 lat	-	31 677,61
RAZEM:	1 955 368,76	659 910,92

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

Struktura wiekowa

	Stan na dzień 30.09.2020	Stan na dzień 31.12.2019
poniżej 1 roku	473 196,40	-
od 1 do 3 lat	1 543 196,64	-
RAZEM:	2 016 393,04	-

2.10. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 3.3. Skróconego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2020 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 30.11.2020 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbicki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska



Kontakt:

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

www.unibep.pl