

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

Bielsk Podlaski, 15 listopada 2022 roku



SPRAWOZDANIE FINANSOWE III Q 2022

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	2.1	150 168 255,40	141 193 775,94
Wartości niematerialne		24 073 227,47	24 429 540,70
Nieruchomość inwestycyjna		74 940 000,00	24 929 600,07
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.3	8 317 865,68	7 076 634,04
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	2.2	-	4 707 824,92
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.15	17 902 110,29	21 125 899,35
Pożyczki udzielone		77 732 133,37	62 270 500,21
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.10	-	168 138,49
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.13	71 271 429,00	45 775 750,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		424 405 021,21	331 677 663,72
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	2.5	501 819 701,88	406 648 382,11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.3	503 165 123,35	238 521 888,36
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.15	21 773 772,20	19 327 127,73
Aktywa kontraktowe	2.14	265 169 141,87	235 451 409,21
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8 263 099,61	14 410 262,28
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.10	383 971,90	7 417,97
Pożyczki udzielone		7 398 112,81	6 309 294,88
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.6	109 166 992,48	271 460 786,84
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 417 139 916,10	1 192 136 569,38
Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 417 139 916,10	1 192 136 569,38
AKTYWA RAZEM		1 841 544 937,31	1 523 814 233,10

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		63 893 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		-10 232 658,27	-1 290 402,90
Zyski (straty) zatrzymane		249 876 029,27	239 141 704,24
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		307 044 195,42	303 512 125,76
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		80 950 063,01	68 467 278,85
Kapitał własny ogółem		387 994 258,43	371 979 404,61
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2.12	11 799 298,28	2 009 299,80
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe	2.8	131 121 788,62	100 108 035,48
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.9	39 871 261,38	39 812 948,71
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.10	-	4 659 028,29
Rezerwy długoterminowe	2.11	68 360 113,12	58 545 105,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.15	44 585 499,94	51 622 922,04
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2.13	8 538 859,00	1 088 051,00
Zobowiązania długoterminowe razem		304 276 820,34	257 845 391,07
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.12	384 377 015,18	269 506 241,09
Zobowiązania kontraktowe	2.14	327 872 921,72	295 417 277,83
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.15	61 632 593,58	47 560 900,09
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	2.8	79 986 515,85	59 006 702,24
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.9	31 528 474,85	28 166 607,82
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	2.10	18 092 262,98	7 318 083,88
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 617 190,31	10 545 600,75
Rezerwy krótkoterminowe	2.11	240 166 884,07	176 468 023,72
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 149 273 858,54	893 989 437,42
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 149 273 858,54	893 989 437,42
Zobowiązania ogółem		1 453 550 678,88	1 151 834 828,49
PASYWA RAZEM		1 841 544 937,31	1 523 814 233,10

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
		2022 roku	2021 roku	2022 roku	2021 roku
Działalność operacyjna					
Przychody z umów z klientami		1 595 247 329,74	1 086 384 638,59	575 882 507,25	392 817 302,28
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		1 469 155 809,68	1 019 463 460,45	539 522 697,71	370 168 977,79
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		126 091 520,06	66 921 178,14	36 359 809,54	22 648 324,49
Koszty sprzedaży	2.16	14 855 447,74	8 943 398,64	4 703 293,85	2 744 564,60
Koszty zarządu	2.16	43 362 605,25	37 232 787,11	13 967 128,61	12 420 176,78
Pozostałe przychody operacyjne		7 180 907,58	17 943 584,37	1 706 384,46	9 970 266,64
Pozostałe koszty operacyjne		8 366 509,11	4 447 889,33	2 406 541,53	1 492 520,40
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		66 687 865,54	34 240 687,43	16 989 230,01	15 961 329,35
Przychody finansowe		16 344 368,13	4 596 294,75	5 107 098,18	1 763 007,58
Koszty finansowe		16 112 495,96	9 675 097,68	5 140 979,84	2 011 622,65
Oczekiwane straty kredytowe		6 007 121,68	-254 928,27	2 940 933,40	-209 033,74
Udział w zyskach(stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	2.2	1 058 180,91	5 576 968,23	-1 380,94	-1 419 475,31
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		61 970 796,94	34 993 781,00	14 013 034,01	14 502 272,71
Podatek dochodowy	2.16	12 437 438,78	9 829 990,58	2 852 741,37	5 442 845,29
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		49 533 358,16	25 163 790,42	11 160 292,64	9 059 427,42
Zysk (strata) netto		49 533 358,16	25 163 790,42	11 160 292,64	9 059 427,42
z tego przypadający:					
akcjonariuszom jednostki dominującej		26 819 642,03	22 939 142,91	2 204 721,72	6 399 211,01
udziałom niesprawnym kontroli		22 713 716,13	2 224 647,51	8 955 570,92	2 660 216,41

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	0,84	0,73	0,07	0,21
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,84	0,73	0,07	0,21
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:				
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	0,84	0,73	0,07	0,21
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,84	0,73	0,07	0,21

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2022 roku	2021 roku	2022 roku	2021 roku
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	49 533 358,16	25 163 790,42	11 160 292,64	9 059 427,42
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-12 585 691,21	1 081 900,70	-12 511 917,21	-5 744 805,50
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-	-	-	-
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-12 585 691,21	1 081 900,70	-12 511 917,21	-5 744 805,50
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-	-	-	-
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-12 585 691,21	1 081 900,70	-12 511 917,21	-5 744 805,50
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-2 391 282,00	205 561,00	-2 377 264,00	-1 091 513,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-10 194 409,21	876 339,70	-10 134 653,21	-4 653 292,50
Całkowite dochody ogółem	39 338 948,95	26 040 130,12	1 025 639,43	4 406 134,92
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	16 625 232,82	23 815 482,61	-7 929 931,49	1 745 918,51
udziałom niesprawującym kontroli	22 713 716,13	2 224 647,51	8 955 570,92	2 660 216,41

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2022 – 30.09.2022 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDNIA 2021 r.	3 507 063,40	-1 290 402,90	62 153 761,02	244 175 378,55	308 545 800,07	68 467 278,85	377 013 078,92
korekta błęd	-	-	-	-5 033 674,31	-5 033 674,31	-	-5 033 674,31
Stan na 01 STYCZNIA 2022 r.	3 507 063,40	-1 290 402,90	62 153 761,02	239 141 704,24	303 512 125,76	68 467 278,85	371 979 404,61
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-16 085 317,00	-16 085 317,00	-11 672 060,84	-27 757 377,84
Zwrot wkładów	-	-	-	-	-	-14 938 248,25	-14 938 248,25
Objęcie kontroli	-	-	-	-	-	16 379 377,12	16 379 377,12
Program motywacyjny	-	1 252 153,84	1 740 000,00	-	2 992 153,84	-	2 992 153,84
Zysk (strata)	-	-	-	26 819 642,03	26 819 642,03	22 713 716,13	49 533 358,16
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-10 194 409,21	-	-	-10 194 409,21	-	-10 194 409,21
Całkowite dochody	-	-10 194 409,21	-	26 819 642,03	16 625 232,82	22 713 716,13	39 338 948,95
Zmiany w kapitale własnym	-	-8 942 255,37	1 740 000,00	10 734 325,03	3 532 069,66	12 482 784,16	16 014 853,82
Stan na 30 WRZEŚNIA 2022 r.	3 507 063,40	-10 232 658,27	63 893 761,02	249 876 029,27	307 044 195,42	80 950 063,01	387 994 258,43

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r. przekształcone

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDNIA 2020 r.	3 507 063,40	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87
korekta błęd	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 01 STYCZNIA 2021 r.	3 507 063,40	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-9 684 223,91	-9 684 223,91	-	-9 684 223,91
Utrata kontroli	-	-	-	435 531,10	435 531,10	-435 531,10	-
Program motywacyjny	-	3 282 000,00	-	-	3 282 000,00	-	3 282 000,00
Zysk (strata)	-	-	-	28 189 696,05	28 189 696,05	13 909 299,40	42 098 995,45
Inne skumulowane całkowite dochody	-	5 546 751,20	-	-	5 546 751,20	-	5 546 751,20
Całkowite dochody	-	5 546 751,20	-	28 189 696,05	33 736 447,25	13 909 299,40	47 645 746,65
Zmiany w kapitale własnym	-	8 828 751,20	-	18 941 003,24	27 769 754,44	13 473 768,30	41 243 522,74
Stan na 31 GRUDNIA 2021 r.	3 507 063,40	-10 290 402,90	62 153 761,02	239 141 704,24	303 512 125,76	68 467 278,85	371 979 404,61

Za okres 01.01.2021 – 30.09.2021 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDNIA 2020 r.	3 507 063,40	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87
Korekta błęd	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 01 STYCZNIA 2021 r.	3 507 063,40	-10 119 154,10	62 153 761,02	220 200 701,00	275 742 371,32	54 993 510,55	330 735 881,87
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-9 471 190,20	-9 471 190,20	-	-9 471 190,20
Utrata kontroli	-	-	-	435 531,10	435 531,10	-435 531,10	-
Program motywacyjny	-	-	-	1 194 337,28	1 194 337,28	-	1 194 337,28
Zysk (strata)	-	-	-	22 939 142,91	22 939 142,91	2 224 647,51	25 163 790,42
Inne skumulowane całkowite dochody	-	876 339,70	-	-	876 339,70	-	876 339,70
Całkowite dochody	-	876 339,70	-	22 939 142,91	23 815 482,61	2 224 647,51	26 040 130,12
Zmiany w kapitale własnym	-	876 339,70	-	15 097 821,09	15 974 160,79	1 789 116,41	17 763 277,20
Stan na 30 WRZEŚNIA 2021 r.	3 507 063,40	-9 242 814,40	62 153 761,02	235 298 522,09	291 716 532,11	56 782 626,96	348 499 159,07

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	61 970 796,94	34 993 781,00
II. Korekty razem	-132 661 273,71	-29 670 967,81
1. Amortyzacja	18 942 157,91	16 228 605,04
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	17 703,32	44 645,73
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 512 969,20	4 766 382,93
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-9 047 807,28	-22 052 183,54
5. Zmiana stanu rezerw	65 496 800,15	-11 213 795,09
6. Zmiana stanu zapasów	-27 843 908,09	-167 823 945,72
7. Zmiana stanu należności	-293 160 298,98	-162 651 846,35
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	97 955 840,97	311 184 888,35
9. Inne korekty	465 269,09	1 846 280,84
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-70 690 476,77	5 322 813,19
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-29 242 035,88	-19 916 769,85
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-99 932 512,65	-14 593 956,66
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-15 614 799,34	-5 704 806,86
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 845 480,33	3 204 046,97
Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	-	-6 025 000,00
Wpływy ze sprzedaży inwestycji rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	-	4 225 000,00
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-48 370 504,84	-
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	1 800 000,00	-
Odsetki otrzymane	435 107,13	346 428,14
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-10 704 347,07	-5 176 872,78
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-	-221 600,00
Środki pieniężne z objęcia kontroli	23 868 574,14	-
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-6 177 119,60	-717 927,66
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-52 917 609,25	-10 070 732,19
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	189 862 114,71	63 770 376,33
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-137 659 734,32	-45 920 700,28
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-14 938 248,25	-
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-9 928 001,15	-10 103 039,25
Zapłacone odsetki	-15 472 854,49	-5 403 730,32
Wypłacone dywidendy	-21 323 251,04	-9 471 190,20
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-9 459 974,54	-7 128 283,72
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-162 310 096,44	-31 792 972,57
Różnice kursowe	16 302,08	-89 123,98
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-162 293 794,36	-31 882 096,55
Środki pieniężne na początek okresu	271 460 786,84	264 064 942,76
Środki pieniężne na koniec okresu	109 166 992,48	232 182 846,21
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	43 693 055,75	76 326 638,80

1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 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).

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za III kwartał 2022 nie było badane, ani też nie podlegało przeglądkowi przez Biegłego Rewidenta.

1.1.1. Standardy i interpelacje

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 2021 roku, które zostało opublikowane w dniu 7 kwietnia 2022 roku.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2022 rok:

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”, MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”; Roczne poprawki 2018 -2020.

Powyższe zmiany do standardów nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Standardy oraz zmiany do standardów, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie:

Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących standardów oraz zmian do innych standardów, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie zasad rachunkowości (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).

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

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

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone 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 MSR 12 „Podatek dochodowy”: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje Porównawcze (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).

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

1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2021 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 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 2021 roku.

1.1.3. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

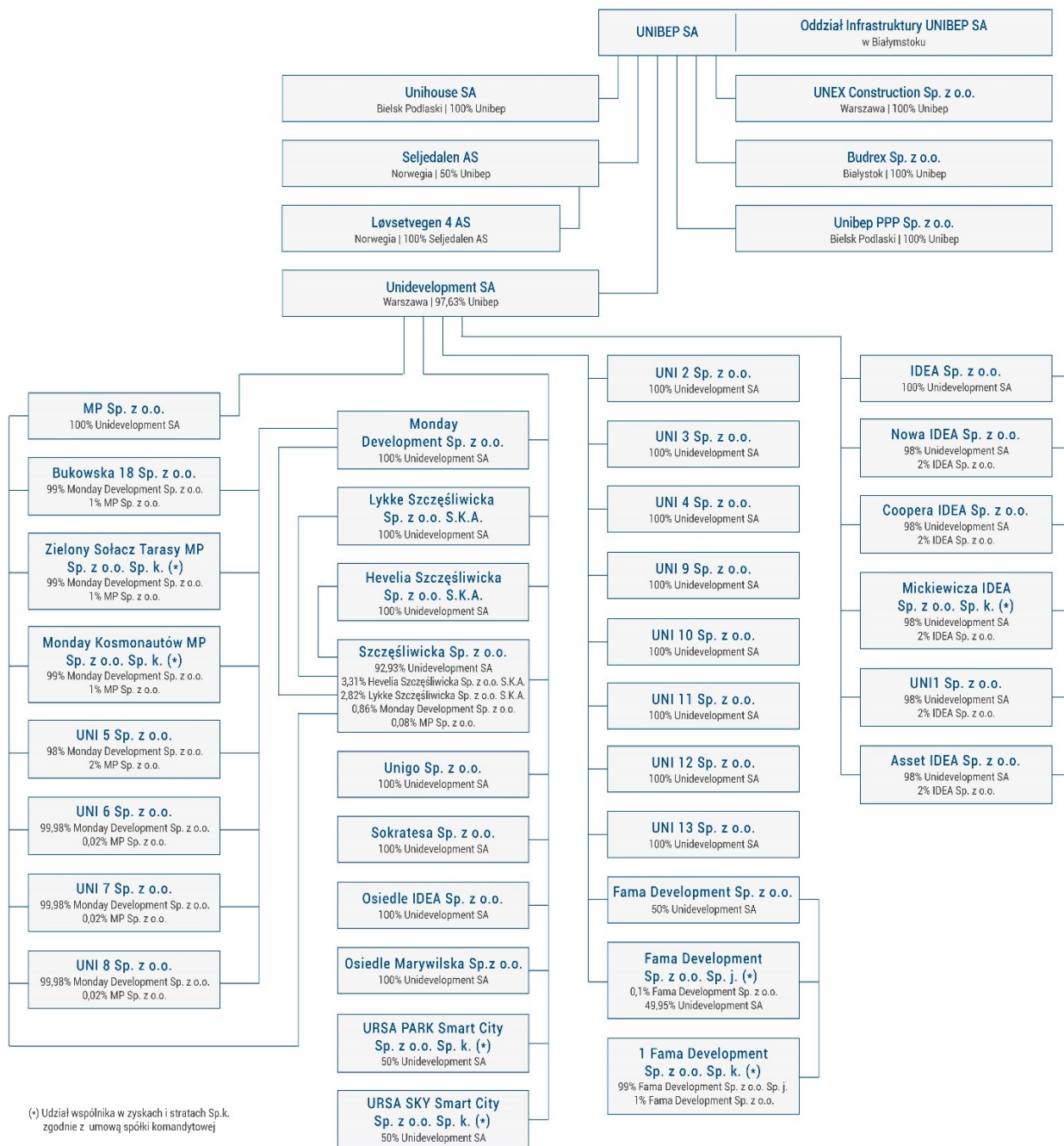
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	100%	100%
Budrex Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01.07.2015	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	97,63%	97,63%
Lykke Szcześliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Hevelia Szcześliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Szcześliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Osiedle Marywiłska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%	97,63%
Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%***)	97,63%***)
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%***)	97,63%***)
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%**)	0%***)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%**)	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%**)	48,82%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***)	48,82%***)
I Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%***)	48,82%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	97,63%***)	97,63%***)
Assef IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. zo.o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. zo.o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. zo.o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. zo.o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. zo.o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. zo.o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. zo.o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. zo.o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. zo.o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. zo.o	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

*** w spółce komandytowej udział głosów w spółce – komplementariuszu – wpływ poprzez Zarząd

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



1.1.4. Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

Poniżej prezentujemy istotne zmiany, które nastąpiły w strukturze Grupy od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2022 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania:

1. Wykreślenie spółki Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Monday Małe Grabary sp.k. z Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców - w dniu 4 lutego 2022 r. została wykreślona z KRS spółka Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Monday Małe Grabary sp.k.
2. Przejęcie kontroli nad spółkami Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. i Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. - w dniu 2 marca 2022 r. na mocy aneksu nr 4 została dokonana zmiana umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. (z późn. zm.) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, została przejęta przez spółkę zależną Unidevelopment SA kontrola nad spółkami Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Sky”).

Szczegółowe informacje dotyczące przejęcia kontroli opisane zostały w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w pkt. 4.22 Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli.

3. Zmiana danych komplementariusza w spółce Hevelia UDM Sp. z o.o. SKA - w dniu 8 lipca 2022 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, IV Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę danych komplementariusza w spółce Hevelia UDM Sp. z o.o. SKA i wpisał w miejsce spółki UDM Sp. z o.o. spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o.
4. Połączenia (przez przejęcie) spółek ze spółką Szczęśliwicka Sp. z o.o. - w dniu 22 września 2022 r. zostały podjęte uchwały o połączeniu spółek:
 - Osiedle Marywilska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
 - Osiedle Idea Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
 - Mickiewicza Idea Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie;
 - Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Poznaniu;
 - Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Poznaniu ze spółką Szczęśliwicka Sp. z o.o.

Odpowiednie wnioski do KRS zostały złożone w dniu 4 października 2022 r. Połączenie będzie skuteczne od dnia zarejestrowania w KRS. Planowany termin połączenia to 2 stycznia 2023 r.

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 autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Informacja na temat możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 oraz sytuacji wojennej na terenie Ukrainy na działalność Grupy została ujęta w punkcie 2.25, 2.26 niniejszego sprawozdania.

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 2022 roku.

1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.09.2022		Stan na dzień 31.12.2021 przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	424 405 021,21	87 150 400,68	331 677 663,72	72 113 246,01
Aktywa obrotowe	1 417 139 916,10	291 005 773,56	1 192 136 569,38	259 193 931,68
Aktywa razem	1 841 544 937,31	378 156 174,24	1 523 814 233,10	331 307 177,69
Kapitał własny	387 994 258,43	79 673 550,95	371 979 404,61	80 875 636,95
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 453 550 678,88	298 482 623,29	1 151 834 828,49	250 431 540,74
Pasywa razem	1 841 544 937,31	378 156 174,24	1 523 814 233,10	331 307 177,69

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 września 2022 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,8698 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2021 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września				Okres 3 miesięcy zakończony 30 września			
	2022 roku		2021 roku		2022 roku		2021 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 595 247 329,74	340 283 133,48	1 086 384 638,59	238 320 640,25	575 882 507,25	120 510 286,74	392 817 302,28	85 747 375,58
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 469 155 809,68	313 386 478,17	1 019 463 460,45	223 640 114,17	539 522 697,71	112 901 562,71	370 168 977,79	80 803 513,96
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	126 091 520,06	26 896 655,31	66 921 178,14	14 680 526,08	36 359 809,54	7 608 724,03	22 648 324,49	4 943 861,62
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	66 687 865,54	14 225 227,29	34 240 687,43	7 511 393,54	16 989 230,01	3 555 199,11	15 961 329,35	3 484 169,60
Zysk (strata) brutto	61 970 796,94	13 219 026,65	34 993 781,00	7 676 599,98	14 013 034,01	2 932 394,59	14 502 272,71	3 165 674,77
Zysk (strata) netto ogółem	49 533 358,16	10 565 989,37	25 163 790,42	5 520 190,94	11 160 292,64	2 335 424,41	9 059 427,42	1 977 565,96
Całkowite dochody ogółem	39 338 948,95	8 391 414,03	26 040 130,12	5 712 433,94	-1 025 639,43	-214 627,29	4 406 134,92	961 807,19

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2022 r. do 30.09.2022 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 4,6880 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.07.2022 r. do 30.09.2022 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 4,7787 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2021 r. do 30.09.2021 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5585 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.07.2021 r. do 30.09.2021 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5811 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

	01.01.-30.09.2022		01.01.-30.09.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-99 932 512,65	-21 316 662,25	-14 593 956,66	-3 201 482,21
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-52 917 609,25	-11 287 885,93	-10 070 732,19	-2 209 220,62
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-9 459 974,54	-2 017 912,66	-7 128 283,72	-1 563 734,50
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-162 310 096,44	-34 622 460,84	-31 792 972,57	-6 974 437,33
E. Różnice kursowe	16 302,08	3 477,41	-89 123,98	-19 551,16
F. Środki pieniężne na początek okresu	271 460 786,84	59 020 912,91	264 064 942,76	57 221 318,97
G. Środki pieniężne na koniec okresu	109 166 992,48	22 417 140,84	232 182 846,21	50 116 092,77

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2022 r. - 30.09.2022 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6880 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2022 roku, tj. kurs 4,8698 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2021 r. - 30.09.2021 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5585 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2020 roku, tj. kurs 4,6148 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2021 roku, tj. kurs 4,6329 PLN/EUR.

2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Środki trwałe

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki trwałe własne	94 997 379,32	86 794 007,53
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	55 170 876,08	54 399 768,41
Środki trwałe razem	150 168 255,40	141 193 775,94

Środki trwałe własne

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Grunty	7 724 253,70	7 884 050,12
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	57 976 551,76	57 500 508,31
Urządzenia techniczne i maszyny	19 363 058,45	15 522 478,62
Środki transportu	461 981,74	514 419,33
Inne środki trwałe	2 717 725,32	2 991 687,52
Środki trwałe w budowie	6 753 808,35	2 380 863,63
Środki trwałe własne	94 997 379,32	86 794 007,53

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Grunty	5 989 961,26	5 267 160,51
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	12 632 044,48	13 039 911,75
Urządzenia techniczne i maszyny	11 471 513,76	11 701 257,65
Środki transportu	22 720 746,81	21 640 978,58
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	2 356 609,77	2 750 459,92
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	55 170 876,08	54 399 768,41

Zmiana stanu środków trwałych własnych

Za okres 01.01.2022 - 30.09.2022 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	8 051 280,96	78 051 390,42	41 395 204,95	7 067 779,68	8 762 669,81	2 380 863,63	145 709 189,45
Zwiększenia	-	3 056 904,67	7 289 085,29	2 389 666,18	538 825,54	13 068 469,97	26 342 951,65
Zakup	-	738 083,67	1 114 480,86	77 737,20	507 611,57	13 001 381,72	15 439 295,02
Przyjęcie z inwestycji	-	2 318 821,00	5 352 882,83	128 746,77	31 213,97	62 911,52	7 894 576,09
Przyjęcie z leasingu	-	-	821 721,60	2 183 182,21	-	-	3 004 903,81
Inne	-	-	-	-	-	4 176,73	4 176,73
Zmniejszenia	94 552,54	669 810,50	2 421 352,32	2 153 607,81	228 386,34	8 695 525,25	14 263 234,76
Sprzedaż	94 552,54	359 634,65	2 079 072,67	1 899 389,02	172 418,35	-	4 605 067,23
Likwidacja	-	310 175,85	342 279,65	113 982,61	55 967,99	-	822 406,10
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	8 547 577,25	8 547 577,25
Inne	-	-	-	140 236,18	-	147 948,00	288 184,18
Wartość brutto na koniec okresu	7 956 728,42	80 438 484,59	46 262 937,92	7 303 838,05	9 073 109,01	6 753 808,35	157 788 906,34
Umorzenie na początek okresu	167 230,84	20 550 882,11	25 872 726,33	6 553 360,35	5 770 982,29	-	58 915 181,92
Zwiększenia	65 243,88	2 185 235,41	3 443 084,62	2 329 662,74	752 073,57	-	8 775 300,22
Amortyzacja bieżąca	65 243,88	2 185 235,41	2 621 971,36	182 840,35	752 073,57	-	5 807 364,57
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	821 113,26	2 146 822,39	-	-	2 967 935,65
Zmniejszenia	-	274 184,69	2 415 931,48	2 041 166,78	167 672,17	-	4 898 955,12
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	274 184,69	2 415 931,48	2 041 166,78	167 672,17	-	4 898 955,12
Umorzenie na koniec okresu	232 474,72	22 461 932,83	26 899 879,47	6 841 856,31	6 355 383,69	-	62 791 527,02
Wartość netto na początek okresu	7 884 050,12	57 500 508,31	15 522 478,62	514 419,33	2 991 687,52	2 380 863,63	86 794 007,53
Wartość netto na koniec okresu	7 724 253,70	57 976 551,76	19 363 058,45	461 981,74	2 717 725,32	6 753 808,35	94 997 379,32

Za okres 01.01.2021 - 30.09.2021 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 436 842,90	78 421 281,59	45 380 057,47	6 505 040,24	8 298 597,82	407 196,94	146 449 016,96
Zwiększenia	-	53 169,00	2 469 893,67	1 927 334,37	554 406,78	2 986 708,48	7 991 512,30
Zakup	-	53 169,00	1 515 803,87	46 119,14	431 736,28	2 986 708,48	5 033 536,77
Przyjęcie z leasingu	-	-	954 089,80	1 881 215,23	122 670,50	-	2 957 975,53
Zmniejszenia	-	27 490,20	8 731 590,64	1 662 336,62	377 159,78	80 410,00	10 878 987,24
Sprzedaż	-	-	6 954 582,05	1 662 336,62	126 787,85	-	8 743 706,52
Likwidacja	-	27 490,20	1 766 508,59	-	250 371,93	-	2 044 370,72
Inne	-	-	10 500,00	-	-	80 410,00	90 910,00
Wartość brutto na koniec okresu	7 436 842,90	78 446 960,39	39 118 360,50	6 770 037,99	8 475 844,82	3 313 495,42	143 561 542,02
Umorzenie na początek okresu	148 299,04	17 671 662,60	27 518 245,11	5 889 312,60	5 163 161,27	-	56 390 680,62
Zwiększenia	14 198,85	2 477 293,15	3 600 171,77	1 841 248,93	779 971,77	-	8 712 884,47
Amortyzacja bieżąca	14 198,85	2 477 293,15	2 646 081,97	180 694,10	657 301,27	-	5 975 569,34
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	954 089,80	1 660 554,83	122 670,50	-	2 737 315,13
Zmniejszenia	-	27 490,20	6 390 200,27	1 473 514,90	313 577,21	-	8 204 782,58
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	27 490,20	6 390 200,27	1 473 514,90	313 577,21	-	8 204 782,58
Umorzenie na koniec okresu	162 497,89	20 121 465,55	24 728 216,61	6 257 046,63	5 629 555,83	-	56 898 782,51
Wartość netto na początek okresu	7 288 543,86	60 749 618,99	17 861 812,36	615 727,64	3 135 436,55	407 196,94	90 058 336,34
Wartość netto na koniec okresu	7 274 345,01	58 325 494,84	14 390 143,89	512 991,36	2 846 288,99	3 313 495,42	86 662 759,51

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres 01.01.2022 - 30.09.2022 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 749 503,88	16 254 685,22	21 117 704,15	32 506 382,58	5 802 282,82	83 430 558,65
Zwiększenia	962 935,99	1 163 539,19	4 220 045,33	6 169 167,99	370 495,02	12 886 183,52
Zawarcie i zmiana umów	849 587,99	1 163 539,19	4 220 045,33	6 169 167,99	370 495,02	12 772 835,52
Inne	113 348,00	-	-	-	-	113 348,00
Zmniejszenia	71 018,72	261 461,93	821 721,60	3 049 499,46	-	4 203 701,71
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	261 461,93	821 721,60	3 049 499,46	-	4 132 682,99
Inne	71 018,72	-	-	-	-	71 018,72
Wartość brutto na koniec okresu	8 641 421,15	17 156 762,48	24 516 027,88	35 626 051,11	6 172 777,84	92 113 040,46
Umorzenie na początek okresu	2 482 343,37	3 214 773,47	9 416 446,50	10 865 404,00	3 051 822,90	29 030 790,24
Zwiększenia	172 450,36	1 320 247,46	4 449 180,88	5 002 277,37	764 345,17	11 708 501,24
Amortyzacja bieżąca	172 450,36	1 320 247,46	4 449 180,88	5 002 277,37	764 345,17	11 708 501,24
Zmniejszenia	3 333,84	10 302,93	821 113,26	2 962 377,07	-	3 797 127,10
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	3 333,84	10 302,93	821 113,26	2 962 377,07	-	3 797 127,10
Umorzenia na koniec okresu	2 651 459,89	4 524 718,00	13 044 514,12	12 905 304,30	3 816 168,07	36 942 164,38
Wartość netto na początek okresu	5 267 160,51	13 039 911,75	11 701 257,65	21 640 978,58	2 750 459,92	54 399 768,41
Wartość netto na koniec okresu	5 989 961,26	12 632 044,48	11 471 513,76	22 720 746,81	2 356 609,77	55 170 876,08

Za okres 01.01.2021 - 30.09.2021 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 749 503,88	13 010 496,56	15 604 075,92	20 474 369,58	5 705 554,58	62 544 000,52
Zwiększenia	-	1 814 208,44	9 150 759,26	12 650 928,68	272 881,44	23 888 777,82
Zawarcie i zmiana umów	-	1 699 802,69	9 150 759,26	12 650 928,68	272 881,44	23 774 372,07
Inne	-	114 405,75	-	-	-	114 405,75
Zmniejszenia	-	-	3 289 435,63	3 413 657,61	122 670,50	6 825 763,74
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	2 335 345,83	2 232 573,70	122 670,50	4 690 590,03
Inne	-	-	954 089,80	1 181 083,91	-	2 135 173,71
Wartość brutto na koniec okresu	7 749 503,88	14 824 705,00	21 465 399,55	29 711 640,65	5 855 765,52	79 607 014,60
Umorzenie na początek okresu	2 169 823,28	1 947 720,56	7 945 608,43	9 998 835,81	2 133 655,22	24 195 643,30
Zwiększenia	234 842,13	490 556,44	3 673 301,85	3 739 024,74	839 262,59	8 976 987,75
Amortyzacja bieżąca	234 842,13	490 556,44	3 673 301,85	3 739 024,74	839 262,59	8 976 987,75
Zmniejszenia	-	-	3 060 675,39	3 252 840,68	122 670,50	6 436 186,57
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	-	3 060 675,39	3 252 840,68	122 670,50	6 436 186,57
Umorzenia na koniec okresu	2 404 665,41	2 438 277,00	8 558 234,89	10 485 019,87	2 850 247,31	26 736 444,48
Wartość netto na początek okresu	5 579 680,60	11 062 776,00	7 658 467,49	10 475 533,77	3 571 899,36	38 348 357,22
Wartość netto na koniec okresu	5 344 838,47	12 386 428,00	12 907 164,66	19 226 620,78	3 005 518,21	52 870 570,12

2.2. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
Stan na początek okresu	4 707 824,92	11 221 015,49
Zwiększenia	1 296 913,89	7 054 885,43
Udział w zyskach	1 177 547,40	7 054 885,43
Spółki wyceniane metodą praw własności – zmiana prezentacji	119 366,49	-
Zmniejszenia	6 004 738,81	8 831 562,56
Udział w stratach	119 366,49	1 477 917,20
Zmiana charakteru powiązania na spółki zależne	5 885 372,32	-
Zwrócone wkłady	-	7 353 645,36
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	9 444 338,36

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 30 września 2022 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30.09.2022	30.09.2021
Seljedalen AS	Jednostka współkontrolowana	Trondheim/Norwegia	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka współkontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50%	50%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	-	48,82%*)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	-	48,82%*)

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

Na 30.09.2022 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 7 888 000,00 zł, a na dzień 30.09.2021 r. wynosiły 18 729 538,43 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczą wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
Udział w zyskach	1 177 547,40	7 054 885,43
Udział w stratach	119 366,49	1 477 917,20
Ogółem	1 058 180,91	5 576 968,23

2.3. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 317 865,68	7 076 634,04
Ubezpieczenia	6 523 377,67	5 845 430,02
Pozostałe	1 794 488,01	1 231 204,02
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	8 317 865,68	7 076 634,04

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	494 197 906,70	232 733 676,02
Należności z tytułu dostaw i usług	405 621 500,56	150 711 617,52
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	28 987 426,63	32 948 227,04
Inne należności niefinansowe	26 716 611,97	14 880 154,93
Inne należności finansowe	2 057 550,01	2 047 119,26
Zaliczki udzielone na dostawy:	30 814 817,53	32 146 557,27
na zakup towarów, materiałów i usług	30 814 817,53	32 146 557,27
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 967 216,65	5 788 212,34
Ubezpieczenia	5 071 991,71	3 645 292,89
Pozostałe	3 895 224,94	2 142 919,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	503 165 123,35	238 521 888,36
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	49 159 872,13	47 222 638,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	552 324 995,48	285 744 526,86

2.4. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
Stan na początek okresu	55 657 023,43	53 545 466,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47 222 638,50	46 948 603,68
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 379 610,65	1 288 220,31
Aktywa kontraktowe	101 655,86	35 955,68
Pożyczki udzielone	6 953 118,42	5 272 686,42
Zwiększenia	7 053 180,57	2 223 521,02
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 669 612,39	1 949 844,82
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 151 813,41	151 841,91
Aktywa kontraktowe	119 093,77	101 176,29
Pożyczki udzielone	112 661,00	20 658,00
Zmniejszenia	3 770 936,13	2 881 541,35
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 732 378,76	2 739 683,54
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,17	132 433,37
Aktywa kontraktowe	38 557,20	8 600,44
Pożyczki udzielone	-	824,00
Stan na koniec okresu	58 939 267,87	52 887 445,76
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	49 159 872,13	46 158 764,96
Kaucje z tytułu umów o budowę	2 531 423,89	1 307 628,85
Aktywa kontraktowe	182 192,43	128 531,53
Pożyczki udzielone	7 065 779,42	5 292 520,42

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
Stan na początek okresu	19 453 815,09	12 518 737,53
Zapasy	12 022 797,39	11 622 575,47
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
Udziały wyceniane metodą praw własności	6 534 855,64	-
Zwiększenia	1 967 215,64	1 356 168,59
Zapasy	1 967 215,64	1 356 168,59
Zmniejszenia	7 308 216,64	184 324,86
Zapasy	773 361,00	184 324,86
Udziały wyceniane metodą praw własności	6 534 855,64	-
Stan na koniec okresu	14 112 814,09	13 690 581,26
Zapasy	13 216 652,03	12 794 419,20
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06

2.5. Zapasy

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Materiały	59 042 462,70	37 788 079,01
Produkty gotowe	18 372 186,00	73 735 236,53
Półprodukty i produkty w toku	390 507 706,07	253 723 607,44
Towary	31 572 632,00	37 873 966,61
Prawo do użytkowania aktywów	15 541 367,14	15 550 289,91
Wartość zapasów brutto	515 036 353,91	418 671 179,50
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	13 216 652,03	12 022 797,39
Wartość zapasów netto	501 819 701,88	406 648 382,11

Na dzień objęcia kontroli nad Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp. k. („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp. k. („Ursa Sky”) Spółki te wykazały następujące stany zapasów:

- półprodukty i produkty w toku	59 797 813,51
- produkty gotowe	7 208 757,59.

2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 30.09.2021
Środki pieniężne w banku i kasie	109 166 992,48	232 182 846,21
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-130 819,70	-148 356,88
Razem	109 036 172,78	232 034 489,33

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

2.8. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	131 121 788,62	100 108 035,48
Zobowiązania z tytułu kredytów	36 278 501,04	2 010 765,70
Zobowiązania z tytułu obligacji	94 418 094,06	96 297 104,61
Zobowiązania z tytułu pożyczek	425 193,52	1 800 165,17
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	79 986 515,85	59 006 702,24
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	39 121 760,16	8 388 075,57
Zobowiązania z tytułu kredytów	33 295 313,13	24 795 976,46
Zobowiązania z tytułu pożyczek	1 848 025,01	1 847 528,46
Zobowiązania z tytułu obligacji	5 721 417,55	23 975 121,75
Razem	211 108 304,47	159 114 737,72

2.9. Zobowiązania z tytułu leasingu

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	39 871 261,38	39 812 948,71
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	31 528 474,85	28 166 607,82
Razem	71 399 736,23	67 979 556,53

2.10. Pochodne instrumenty finansowe

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	-	168 138,49
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	168 138,49
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	383 971,90	7 417,97
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	383 971,90	7 417,97
Razem	383 971,90	175 556,46

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	-	4 659 028,29
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	-
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	4 659 028,29
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	18 092 262,98	7 318 083,88
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	18 092 262,98	7 318 083,88

2.11. Rezerwy

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 30.09.2021
Odprawy emerytalne	3 467 630,78	4 419 724,38
wartość bieżąca na dzień bilansowy	3 467 630,78	4 419 724,38
Odprawy rentowe	300 418,25	326 473,53
wartość bieżąca na dzień bilansowy	300 418,25	326 473,53
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 768 049,03	4 746 197,91
część długoterminowa	3 569 106,32	4 498 155,13
część krótkoterminowa	198 942,71	248 042,78

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	55 715 328,75	36 217 487,13
Naprawy gwarancyjne	45 483 865,76	36 217 487,13
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	-
Zwiększenia	18 291 591,79	8 102 792,32
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	821 500,00	-
Naprawy gwarancyjne	17 470 091,79	8 102 792,32
Rozwiązanie	9 215 913,74	6 328 136,05
Naprawy gwarancyjne	351 000,00	-
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	8 864 913,74	6 328 136,05
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	64 791 006,80	37 992 143,40
Naprawy gwarancyjne	54 559 543,81	37 992 143,40
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	-

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	176 154 964,72	149 170 777,83
Świadczenia pracownicze	29 645 400,86	25 879 909,70
Naprawy gwarancyjne	4 827 262,18	6 267 781,07
Koszty podwykonawców	135 130 923,83	113 101 018,63
Sprawy sporne	2 782 532,00	918 042,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	2 171 030,95	925 628,02
Koszty pozostałe	1 597 814,90	2 078 398,41
Zwiększenia	957 251 984,84	683 944 878,49
Świadczenia pracownicze	26 362 380,47	11 795 708,91
Naprawy gwarancyjne	9 219 911,95	6 418 136,05
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	2 508 269,32	185 260,29
Koszty podwykonawców	907 640 733,31	660 720 466,06
Sprawy sporne	1 996 118,00	-
Koszty pozostałe	7 982 705,30	4 825 307,18
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	422 500,00	-
Spółki wyceniane metodą praw własności	1 119 366,49	-
Wykorzystanie	892 599 782,27	697 212 333,66
Świadczenia pracownicze	26 782 274,65	23 867 949,71
Naprawy gwarancyjne	5 377 318,74	4 979 718,80
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	3 382 033,70	1 037 631,85
Koszty podwykonawców	849 575 024,39	665 208 146,21
Sprawy sporne	92 731,00	22 932,00
Koszty pozostałe	7 390 399,79	2 095 955,09
Inne zmniejszenia	839 225,93	13 000,00
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	821 500,00	-
Sprawy sporne	-	13 000,00
Koszty pozostałe	17 725,93	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	239 967 941,36	135 890 322,66
Świadczenia pracownicze	29 225 506,68	13 807 668,90
Naprawy gwarancyjne	8 270 855,39	7 706 198,32
Koszty podwykonawców	193 196 632,75	108 613 338,48
Spółki wyceniane metodą praw własności	1 119 366,49	-
Sprawy sporne	4 685 919,00	882 110,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 297 266,57	73 256,46
Koszty pozostałe	2 172 394,48	4 807 750,50

Na dzień objęcia kontroli nad Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Sky”) Spółki te wykazywały następujące rezerwy na łączną kwotę 6 417 701,08 zł.:

- naprawy gwarancyjne	60 500,00
- koszty podwykonawców	5 100 035,36
- sprawy sporne	536 118,00
- koszty pozostałe	721 047,72.

2.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 790 000,00	-
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	2 009 298,28	2 009 299,80
Otrzymałe dotacje	1 991 143,36	1 974 805,38
Pozostałe	18 154,92	34 494,42
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	11 799 298,28	2 009 299,80

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Z tytułu dostaw i usług	283 371 804,01	237 691 553,51
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	29 014 399,67	17 682 094,57
Z tytułu wynagrodzeń	3 165 151,82	2 972 385,02
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne	59 863 462,70	9 646 203,59
Fundusze specjalne	16 852,66	15 450,16
Pozostałe zobowiązania	8 404 005,52	1 364 715,60
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	384 237 676,38	269 372 402,45
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	139 338,80	133 838,64
Pozostałe	21 786,00	21 786,00
Otrzymane dotacje	117 552,80	112 052,64
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	384 377 015,18	269 506 241,09

2.13. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Za okres 01.01.2022 – 30.09.2022 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	9 375 418,00	2 475 254,00	-	11 850 672,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	6 571 305,00	407 323,00	-	6 978 628,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	23 681 329,00	20 615 936,00	-	44 297 265,00
Rezerwa na zobowiązania	408 113,00	-9 346,00	-	398 767,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 166 662,00	7 405 108,00	-	9 571 770,00
Kontrakty - rezerwa na straty	412 496,00	-36 243,00	-	376 253,00
Produkcja niezakończona podatkowo	29 117 179,00	-333 518,00	-	28 783 661,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	671 234,00	-66 869,00	-	604 365,00
Nieopłacone odsetki	11 540,00	2 365,00	-	13 905,00
Dyskonto należności	196 226,00	417 304,00	-	613 530,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	10 164 035,00	1 324 077,00	-	11 488 112,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 003 998,00	529 077,00	-	9 533 075,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 412 005,00	-369 674,00	-	1 042 331,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	-	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	72 023,00	-55 246,00	-	16 777,00
Pozostałe tytuły	521 411,00	145 419,00	-	666 830,00
Strata podatkowa	7 174 936,00	-2 339 767,00	-	4 835 169,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	136 242,00	-	-	136 242,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	1 324 493,00	-	2 391 282,00	3 715 775,00
Ogółem	102 609 489,00	30 111 200,00	2 391 282,00	135 111 971,00

Na dzień objęcia kontroli nad Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp. k. („Ursa Park”), oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp. k. („Ursa Sky”) Spółki te wykazały aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 658 775,00 zł.

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r. przekształcone

	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	8 072 202,00	1 303 216,00	-	9 375 418,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 530 128,00	1 041 177,00	-	6 571 305,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 985 103,00	1 696 226,00	-	23 681 329,00
Rezerwa na zobowiązania	42 155,00	365 958,00	-	408 113,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 712 029,00	-1 545 367,00	-	2 166 662,00
Kontrakty - rezerwa na straty	175 870,00	236 626,00	-	412 496,00
Produkcja niezakończona podatkowo	9 242 267,00	19 874 912,00	-	29 117 179,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	727 973,00	-56 739,00	-	671 234,00
Nieopłacone odsetki	12 742,00	-1 202,00	-	11 540,00
Dyskonto należności	6 710,00	189 516,00	-	196 226,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 361 361,00	5 802 674,00	-	10 164 035,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 625 780,00	378 218,00	-	9 003 998,00
Wycena instrumentów pochodnych	337 498,00	1 074 507,00	-	1 412 005,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	-	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	29 111,00	42 912,00	-	72 023,00
Pozostałe tytuły	556 353,00	-34 942,00	-	521 411,00
Strata podatkowa	2 989 742,00	4 185 194,00	-	7 174 936,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	278 826,00	-	-142 584,00	136 242,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	2 349 917,00	-	-1 025 424,00	1 324 493,00
Ogółem	69 224 611,00	34 552 886,00	-1 168 008,00	102 609 489,00

Za okres 01.01.2022 – 30.09.2022 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	44 735 769,00	5 646 369,00	50 382 138,00
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	96 594,00	-227 685,00	-131 091,00
Dyskonto zobowiązań	2 844 421,00	1 733 702,00	4 578 123,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 492 346,00	127 854,00	2 620 200,00
Odsetki nieotrzymane	693 982,00	-35 815,00	658 167,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	398 420,00	317 329,00	715 749,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	-	5 925 664,00	5 925 664,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	35 956,00	716 041,00	751 997,00
Wycena instrumentów pochodnych	494 203,00	899 329,00	1 393 532,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 994 579,00	-645 177,00	5 349 402,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	135 520,00	-	135 520,00
Ogółem	57 921 790,00	14 457 611,00	72 379 401,00

Na dzień objęcia kontroli nad „Ursa Park”, oraz „Ursa Sky” Spółki te wykazały rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 3 059 129,00 zł.

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r. przekształcone

	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 "+")	17 286 383,00	27 449 386,00	-	44 735 769,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	51 419,00	45 175,00	-	96 594,00
Dyskonto zobowiązań	1 740 719,00	1 103 702,00	-	2 844 421,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 452 746,00	39 600,00	-	2 492 346,00
Odsetki nieotrzymane	172 939,00	521 043,00	-	693 982,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	673 242,00	-274 822,00	-	398 420,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	10 197 508,00	-10 197 508,00	-	-
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	60 143,00	-24 187,00	-	35 956,00
Wycena instrumentów pochodnych	215 020,00	279 183,00	-	494 203,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 196 584,00	2 797 995,00	-	5 994 579,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	2 438,00	-	133 082,00	135 520,00
Ogółem	36 049 141,00	21 739 567,00	133 082,00	57 921 790,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazywane są per saldo w każdej Spółce z uwzględnieniem korekt konsolidacyjnych. Na 30.09.2022 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 71 271 429,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 8 538 859,00 zł. Na 31.12.2021 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 45 775 750,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 1 088 051,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	61 970 796,94	34 993 781,00
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	11 774 451,39	6 648 818,39
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	400 931,50	661 728,34
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	1 050 406,34	735 248,52
Inne	-788 350,45	1 784 195,33
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	12 437 438,78	9 829 990,58
Efektywna stawka podatkowa	20,07%	28,09%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
Bieżący podatek dochodowy	30 491 381,78	20 447 620,58
Dotyczący roku obrotowego	30 491 381,78	20 447 620,58
Odroczony podatek dochodowy	-18 053 943,00	-10 617 630,00
Związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	-18 053 943,00	-10 617 630,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	12 437 438,78	9 829 990,58

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01- 30.09.2022	01.01- 30.09.2021
Odroczony podatek dochodowy	-2 391 282,00	205 561,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-2 391 282,00	205 561,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-2 391 282,00	205 561,00

Spółki Grupy rozpoznają aktywo z tytułu strat podatkowych w kwocie 4 835 tys. zł.

Informacje w zakresie postępowań i rozstrzygnięć podatkowych zaistniałych do dnia 30.09.2022 r. nie uległy istotnej zmianie w stosunku do zaprezentowanych w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r.

Grupa uznaje, iż rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy oraz instytucje, które są uprawnione do nakładania kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.

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

Informacje o Podatkowej Grupie Kapitałowej nie uległy zmianie w stosunku do danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31.12.2021.

2.14. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2022 - 30.09.2022 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	235 451 409,21	265 169 141,87	-	-235 451 409,21	-	265 169 141,87
Aktywa kontraktowe	235 451 409,21	265 169 141,87	-	-235 451 409,21	-	265 169 141,87
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	284 013 795,57	-	-243 361 245,72	-	236 842 642,29	277 495 192,14
Wycena długoterminowych kontraktów	11 403 482,26	50 377 729,58	-11 403 482,26	-	-	50 377 729,58
Zobowiązania kontraktowe	295 417 277,83	50 377 729,58	-254 764 727,98	-	236 842 642,29	327 872 921,72

Na dzień objęcia kontroli nad Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. („Ursa Sky”) Spółki te wykazywały zobowiązania kontraktowe w postaci zaliczek otrzymanych od klientów w kwocie 57 544 716,32 zł.

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r. przekształcone

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	90 947 732,76	230 575 835,48	-	-86 072 159,03	-	235 451 409,21
Aktywa kontraktowe	90 947 732,76	230 575 835,48	-	-86 072 159,03	-	235 451 409,21
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	132 514 396,39	-	-55 303 981,52	-	206 803 380,70	284 013 795,57
Wycena długoterminowych kontraktów	19 976 197,34	11 316 961,78	-19 889 676,86	-	-	11 403 482,26
Zobowiązania kontraktowe	152 490 593,73	11 316 961,78	-75 193 658,38	-	206 803 380,70	295 417 277,83

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 171 233 448,56	2 220 761 310,51
do 1 roku	2 114 829 825,17	1 336 263 376,63
powyżej 1 roku	1 056 403 623,39	884 497 933,88

2.15. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	17 902 110,29	21 125 899,35
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	21 773 772,20	19 327 127,73
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	39 675 882,49	40 453 027,08
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	2 531 423,89	1 379 610,65
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	42 207 306,38	41 832 637,73
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	44 585 499,94	51 622 922,04
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	61 632 593,58	47 560 900,09
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	106 218 093,52	99 183 822,13

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	3 228 333,59	1 032 464,74
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	24 145 575,24	15 200 820,54

Na 30 września 2022 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 40,79 % (dla jednego projektu 8,51 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2021 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 49,37 % (dla jednego projektu 8,34 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

2.16. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Za okres 01.01.2022 - 30.09.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	757 907 398,70	393 585 453,39	258 952 987,18	171 203 151,97	128 712 558,69	-115 114 220,19	1 595 247 329,74
sprzedaż zewnętrzna	650 818 101,58	393 365 190,90	258 157 203,87	162 345 602,31	128 712 558,69	-	1 593 398 657,35
sprzedaż na rzecz innych segmentów	107 089 297,12	220 262,49	795 783,31	8 857 549,66	-	-115 114 220,19	1 848 672,39
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	728 685 160,54	381 686 524,45	172 561 069,98	183 875 488,26	117 607 196,91	-115 259 630,46	1 469 155 809,68
Zysk brutto ze sprzedaży	29 222 238,16	11 898 928,94	86 391 917,20	-12 672 336,29	11 105 361,78	145 410,27	126 091 520,06
% zysku brutto ze sprzedaży	3,86%	3,02%	33,36%	-7,40%	8,63%	-0,13%	7,90%
Koszty sprzedaży				x			14 855 447,74
Koszty zarządu				x			43 362 605,25
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				x			-1 185 601,53
Zysk z działalności operacyjnej				x			66 687 865,54
Przychody finansowe				x			16 344 368,13
w tym: przychody odsetkowe	18 245,06	117 518,17	98 294,29	-144 994,89	-	-	89 062,63
instrumenty pochodne	456 815,28	66 307,60		3 050 959,13	2 088 308,36	-	5 662 390,37
Koszty finansowe				x			16 112 495,96
w tym: koszty odsetkowe	8 469 577,98	2 227 484,71	1 963 588,86	1 421 500,14	33 492,32		14 115 644,01
instrumenty pochodne	-1 443 620,09			856 049,12	-428 994,49		-1 016 565,46
Oczekiwane straty kredytowe				x			6 007 121,68
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności				x			1 058 180,91
Zysk przed opodatkowaniem				x			61 970 796,94
Podatek dochodowy				x			12 437 438,78
Zysk netto				x			49 533 358,16

Za okres 01.01.2021 - 30.09.2021 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność developerska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	678 462 112,74	264 951 619,04	61 888 503,19	192 372 939,00	-111 290 535,38	1 086 384 638,59
sprzedaż zewnętrzna	568 061 316,44	264 797 784,92	61 152 598,23	192 372 939,00	-	1 086 384 638,59
sprzedaż na rzecz innych segmentów	110 400 796,30	153 834,12	735 904,96	-	-111 290 535,38	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	631 922 510,64	247 917 596,38	52 900 541,42	190 049 365,26	-103 326 553,25	1 019 463 460,45
Zysk brutto ze sprzedaży	46 539 602,10	17 034 022,66	8 987 961,77	2 323 573,74	-7 963 982,13	66 921 178,14
% zysku brutto ze sprzedaży	6,86%	6,43%	14,52%	1,21%	7,16%	6,16%
Koszty sprzedaży			x			8 943 398,64
Koszty zarządu			x			37 232 787,11
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			13 495 695,04
Zysk z działalności operacyjnej			x			34 240 687,43
Przychody finansowe			x			4 596 294,75
w tym: przychody odsetkowe	5 702,89	685 031,30	1 049,28	100 347,70	-	792 131,17
instrumenty pochodne	1 266 566,05	-	-	26 401,94	-	1 292 967,99
Koszty finansowe			x			9 675 097,68
w tym: koszty odsetkowe	2 991 990,29	647 571,88	1 031 713,39	426 485,76	-	5 097 761,32
instrumenty pochodne	1 023 849,44	-	-	1 028 416,33	-	2 052 265,77
Oczekiwane straty kredytowe			x			-254 928,27
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			x			5 576 968,23
Zysk przed opodatkowaniem			x			34 993 781,00
Podatek dochodowy			x			9 829 990,58
Zysk netto			x			25 163 790,42

Stan na dzień 30.09.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Kwoty nieprzypisane do segmentów	Razem
Aktywa	341 917 168,74	310 478 512,76	646 680 996,38	217 019 694,94	138 079 459,07	187 369 105,42	1 841 544 937,31
Razem aktywa	341 917 168,74	310 478 512,76	646 680 996,38	217 019 694,94	138 079 459,07	187 369 105,42	1 841 544 937,31
Kapitał własny	-	-	-	-	-	387 994 258,43	387 994 258,43
Zobowiązania	391 215 267,73	289 675 408,46	343 709 790,52	178 574 512,98	113 187 982,94	137 187 716,25	1 453 550 678,88
Razem pasywa	391 215 267,73	289 675 408,46	343 709 790,52	178 574 512,98	113 187 982,94	525 181 974,68	1 841 544 937,31
Amortyzacja	3 974 460,88	8 672 609,89	2 283 842,80	3 772 341,42	238 902,92	-	18 942 157,91

Stan na dzień 31.12.2021 r. przekształcone

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	232 709 836,63	161 210 391,97	526 747 094,69	267 769 586,43	335 377 323,38	1 523 814 233,10
Razem aktywa	232 709 836,63	161 210 391,97	526 747 094,69	267 769 586,43	335 377 323,38	1 523 814 233,10
Kapitał własny	-	-	-	-	371 979 404,61	371 979 404,61
Zobowiązania	328 463 589,56	148 333 261,11	319 927 624,00	218 941 068,86	136 169 284,96	1 151 834 828,49
Razem pasywa	328 463 589,56	148 333 261,11	319 927 624,00	218 941 068,86	508 148 689,57	1 523 814 233,10
Amortyzacja	4 220 764,81	10 297 022,55	2 374 619,62	5 065 437,66	-	21 957 844,64

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 - 30.09.2022	01.01 - 30.09.2021	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
KRAJ	1 425 124 016,30	793 600 239,99	112 712 050,83	102 656 196,63
EKSPORT, w tym:	170 123 313,44	292 784 398,60	61 529 432,04	62 967 120,01
Skandynawia, w tym:	111 996 937,75	194 663 449,69	40 773 333,89	51 694 305,25
- Norwegia	68 021 062,86	156 544 213,71	25 504 459,10	47 399 542,29
-Szwecja	5 387 483,89	38 119 235,98	1 848 780,55	4 294 762,96
-Inne	38 588 391,00	-	13 420 094,24	-
Rynek wschodni, w tym:	260 042,14	83 920 752,40	186 178,18	233 894,79
-Białoruś	-	4 221 713,36	88 541,47	152 677,68
-Ukraina	260 042,14	79 699 039,04	97 636,71	81 217,11
Niemcy	57 866 333,55	14 200 196,51	20 569 919,97	11 038 919,97
Razem	1 595 247 329,74	1 086 384 638,59	174 241 482,87	165 623 316,64

* aktywa trwałe-tj. środki trwałe, wartości niematerialne

Grupa w okresie od 01 stycznia 2022 do 30 września 2022 roku uzyskała od jednego klienta zewnętrznego przychody przekraczające 10 % łącznych przychodów, natomiast w okresie od 01 stycznia 2021 do 30 września 2021 roku takie przychody nie wystąpiły.

2.17. Zysk (strata) na jedną akcję

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
Liczba akcji zwykłych	32 170 634,00	31 570 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	31 882 962,77	31 570 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 170 634,00	31 570 634,00
Zysk (strata) netto	49 533 358,16	25 163 790,42
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	26 819 642,03	22 939 142,91
Podstawowy zysk na akcję	0,84	0,73

Przedstawione powyżej ilości akcji nie obejmują akcji własnych.

Informacja dotycząca przyznanych praw do nabycia akcji UNIBEP SA w ramach Programu Motywacyjnego zaprezentowana została w punkcie 2.22 niniejszego sprawozdania.

2.18. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W związku ze zmianą w dniu 2 marca 2022 roku, na mocy aneksu nr 4, umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. (z późn. zm.) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, została przejęta przez spółkę zależną Unidevelopment SA kontrola nad spółkami Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Sky”).

W tym dniu zostały również dokonane następujące czynności:

- zmiany umów spółek Ursa Park i Ursa Sky dotyczące wyłączenia decyzji w zakresie przyjmowania budżetów i harmonogramów rzeczowo-finansowych projektów ze spraw przekraczających zwykły zarząd spółką, tj. wymagających zgody komandytariuszy,
- zmiana umowy spółki Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Smart City”) dotycząca m.in. zmiany zasad reprezentacji spółki Smart City oraz powoływania zarządu, jak również zakresu spraw stanowiących sprawę przekraczającą zwykły zarząd spółką i podejmowania decyzji co do prowadzenia spraw spółki,
- odwołanie Pani Iwony Makarewicz ze składu zarządu Smart City,
- powołanie wskazanego przez Unidevelopment prokurenta samoistnego w spółce Ursa Park i Ursa Sky.

Rozliczenia połączenia dokonano wg danych na 28.02.2022 r.

Wyniki wstępnego rozliczenia prezentują szczegółowe zestawienia zawarte w pkt. 4.22 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy na 30.06.2022 r.

2.19. Korekta błędu

Informacje dotyczące korekty błędu zostały zaprezentowane w punkcie 4.23 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy na 30.06.2022 r.

2.20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 30.09.2022 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	1 536 736,01	33 318,25
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	1 536 736,01	33 318,25

Stan na dzień 31.12.2021 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Aktywa kontraktowe
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	1 525 467,68	33 088,47	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	1 386 667,33	12 095,61	1 957 897,17
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	2 912 135,01	45 184,08	1 957 897,17

Za okres 01.01.2022 – 30.09.2022 r.

W okresie od 01.01.2022 do 30.09.2022 r. nie osiągnięto przychodów ani nie dokonywano zakupów od spółek wspótkontrolowanych i stowarzyszonych.

Za okres 01.01.2021 – 30.09.2021 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	-	-	3 291,31	80 964,00
Podmioty stowarzyszone pośrednio	60 717 710,36	46 567,36	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	60 717 710,36	46 567,36	3 291,31	80 964,00

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

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

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

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

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

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Za okres 01.01.2022 - 30.09.2022 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2021 r. wypłacona w 2022 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	601 195,25	706 990,05	1 308 185,30
Sławomir Kiszycki	541 777,58	706 990,05	1 248 767,63
Krzysztof Mikołajczyk	536 189,64	706 990,05	1 243 179,69
Adam Poliński	384 414,26	471 326,70	855 740,96
Razem:	2 206 3576,73	2 592 296,85	4 655 873,58

Za okres 01.01.2021 - 30.09.2021 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2020 r. wypłacona w 2021 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	558 000,00	557 289,48	1 115 289,48
Sławomir Kiszycki	504 000,00	557 289,48	1 061 289,48
Krzysztof Mikołajczyk	457 348,84	557 289,48	1 014 638,32
Adam Poliński*	360 716,56	-	360 716,56
Razem:	1 880 065,40	1 671 868,44	3 551 933,84

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

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2022 - 30.09.2022 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Inne tytuły	Razem
Jan Mikołuszko	342 000,00	-	-	342 000,00
Beata Maria Skowrońska	108 000,00	-	41 722,86	149 722,86
Wojciech Jacek Stajkowski	43 333,33	51 877,87	-	95 211,20
Jarosław Mariusz Bełdowski	45 000,00	-	-	45 000,00
Michał Kołosowski	63 000,00	-	-	63 000,00
Paweł Markowski	45 000,00	-	-	45 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	45 000,00	-	-	45 000,00
Razem:	691 333,33	51 877,87	41 722,86	784 934,06

Za okres 01.01.2021- 30.09.2021 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
Jarostaw Mariusz Bełdowski	45 000,00	-	45 000,00
Michał Kotosowski	63 000,00	-	63 000,00
Paweł Markowski	45 000,00	-	45 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	45 000,00	-	45 000,00
Razem:	693 000,00	45 000,00	738 000,00

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 września 2022 r., wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 928,4 tys. zł, a w okresie porównywalnym: wynagrodzenie – 914,4 tys. zł.

W okresie od 01.01.2022 do 30.09.2022 r. członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 1 918,5 tys. zł, oraz przyznano darowiznę rzeczową na rzecz osoby blisko spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na kwotę 55,3 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 1 350,8 tys. zł.

2.22. Program motywacyjny

Opis założeń Programu Motywacyjnego oraz informacja o dokonanej aktuarialnej wycenie uprawnień zostały zaprezentowane w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2021 rok oraz skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za I półrocze 2022 roku.

Skonsolidowana amortyzacja kosztu Programu za III kwartały 2022 uwzględniająca szacunki spełnienia warunków wykonania uprawnień wynosi 1 192 tys. zł.

2.23. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

2.23.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
AKTYWA WARUNKOWE	100 000,00	100 000,00
Od pozostałych jednostek	100 000,00	100 000,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	148 736 142,04	174 289 622,11
Na rzecz jednostek powiązanych	19 550 361,00	50 889 581,17
Udzielone poręczenia	19 550 361,00	50 889 581,17
Na rzecz pozostałych jednostek	129 185 781,04	123 400 040,94
Sprawy sporne	127 185 781,04	121 400 040,94
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 2021 rok oraz półrocze 2022 roku nastąpiły następujące zmiany:

Sprawy przeciwko Unibep SA

- W sprawie o zapłatę 1 249 tys. zł z powództwa **LC Corp Invest XV Sp. z o.o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa** z tytułu usterek występujących na kontrakcie LC Corp - Zabki, 20 października 2022 r. na rozprawie planowano zawrzeć ugodę pomiędzy stronami ale rozprawa się nie odbyła. Unibep SA zwrócił się do sądu, aby ugodę zawrzeć korespondencyjnie. Oczekujemy na odpowiedź Sądu.
- W dniu 26 listopada 2021 r. spółka Unibep SA została pozwana przez **Seniorenpark Wunstorf GmbH** o zapłatę 233 tys. EUR na poczet kosztów usunięcia wady i usterek na kontrakcie Dom Seniora - Südbrookmerland. Dnia 30 września 2022 r. Unibep SA złożył odpowiedź w postępowaniu sądowym. Oczekujemy na kolejne działania ze strony sądu.
- **Partner Group Sp. z o.o.** wniósł pozew o zapłatę kwoty 86 tys. zł, dotyczy kontraktu Ogrodowa Office w Łodzi. Roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia solidarnie przez Klimar Plus oraz Unibep. Na rozprawie 3 października 2022 r. Sąd wysłuchał mów końcowych i zamknął rozprawę. Ogłoszenie wyroku wyznaczono na dzień 23 listopada 2022 r.
- W sprawie z powództwa firmy **P.P.H.U. Jan Wojacek** został wydany nakaz zapłaty kwoty 43 tys. zł. Roszczenie powoda dotyczy zapłaty za najem lokalu dotyczy inwestycji Galeria Cieszyn. W dniu 17 października 2022 r. Sąd II instancji wydał wyrok oddalający apelację i zasądził od Powoda na rzecz Pozwanego koszty procesu. Sprawę należy uznać za zakończoną.
- W sprawie z powództwa **RAFBUD Konstrukcje Sp. z o. o.** o zapłatę 52 tys. zł dotyczy inwestycji Żoliborz Artystyczny. Spółka otrzymała nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego został złożony sprzeciw, gdyż roszczenie Powoda jest niezasadne ze względu na potrącenie dochodzonej kwoty w związku z nałożeniem kar umownych za opóźnienie w wykonaniu umowy. W dniu 7 października 2022 r. została zawarta Ugoda sądowa zgodnie, z którą Pozwany ma zapłacić 30 tys. zł. Sąd wydał postanowienie o umorzeniu postępowania. Sprawę należy uznać za zakończoną.
- W sprawie **RAFBUD Konstrukcje Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty 71 tys. zł dotyczącej budowy Rondo Wiatraczna spółka otrzymała nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. W dniu 7 października 2022 r. została zawarta Ugoda sądowa zgodnie, z którą Pozwany ma zapłacić 30 tys. zł. Sąd wydał postanowienie o umorzeniu postępowania. Sprawę należy uznać za zakończoną.
- W sprawie z powództwa **Alu GLAS Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty w wysokości 337 tys. zł z tytułu wynagrodzenia. Strony nie doszły do porozumienia, 28 października 2022 r. Sąd wydał wyrok zasądający od pozwanych Unibep SA i WX Office Development 2 Sp. z o. o. solidarnie kwotę 196 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienia i kosztami procesu. Oczekujemy na uzasadnienie wyroku.
- Sprawa z 2018 r. z powództwa **PRO PARTE Daniela Modelskiego** powód dochodzi zapłaty wierzytelności z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej w wysokości 55 tys. zł nabytej na mocy przelewu wierzytelności pomiędzy nim a syndykiem masy upadłości reprezentującym Spółkę AL-BUD Sp. z o. o. w upadłości likwidacyjnej. Sprawa dotyczy kontraktu Centrum Biznesowe Okęcie. W dniu 22 września 2022 r. po wysłuchaniu stron sąd zamknął rozprawę i odroczył publikację wyroku. 6 października 2022 r. zapadł wyrok oddalający powództwo. Wyrok jest nieprawomocny.

- W sprawie z powództwa **Daniela Modelskiego prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE** o zapłatę kwoty 37 tys. zł. Roszczenie dotyczy kaucji gwarancyjnej zatrzymanej od cedenta PLENERIA Sp. z oo. Sp. k. z siedzibą w Wołominie na kontrakcie budowa Opery i Filharmonii Podlaskiej w Białymstoku. Na pierwszej rozprawie w dniu 19 października 2022 r. doszło do zawarcia ugody, w konsekwencji czego sąd umorzył postępowanie. Ugoda przewiduje zapłatę na rzecz powoda kwoty 27 tys. zł bez odsetek, kosztów postępowania ani kosztów zastępstwa procesowego.
- **Daniel Modelski prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE** pozwem z grudnia 2021 r. powód dochodzi zapłaty kwoty 65 tys. zł tytułem kaucji gwarancyjnej zatrzymanej od cedenta Pleneria Sp. z o.o. Sp. k. na kontrakcie Saska I. Strony zostały skierowane do mediacji. Pierwsze posiedzenie mediacyjne odbyło się dnia 12 października 2022 r. W toku posiedzenia mediacyjnego powód przedstawił propozycje ugodowe, które są obecnie analizowane.
- **Daniel Modelski prowadzący działalność gospodarczą PRO PARTE** wniósł pozew przeciwko Unibep SA o zapłatę II części kaucji zatrzymanej w kwocie 40 tys. zł, jako zabezpieczenie gwarancyjne na kontrakcie In City. Powód dochodzi zapłaty wierzytelności nabytej na mocy przelewu wierzytelności pomiędzy nim a syndykiem masy upadłości reprezentującym Spółkę AL.-BUD Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej. Termin posiedzenia sądu apelacyjnego został wyznaczony na dzień 17 listopada 2022 r.
- W kwietniu 2021 r. do Sądu wpłynął pozew o zapłatę kwoty 50 tys. zł tytułem realizacji porozumienia z dnia 07 grudnia 2016 r. zawartego pomiędzy Unibep SA a **Dariuszem Żegunią**. W porozumieniu Dariusz Żegunia zobowiązał się, że w terminie do dnia 19 grudnia 2016 r. opuścić i wydać Unibep SA budynek mieszkalny, budynki gospodarcze oraz usunąć nagromadzone tam zbędne materiały, w zamian za co Spółka zobowiązała się zapłacić na jego rzecz kwotę 50 tys. zł. Otrzymaliśmy uzasadnienie wyroku z sądu. Sąd odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu, pomimo przegrania sprawy. Sprawa jest prawomocnie zakończona.
- W sprawie z powództwa **Adama Karbowiaka** o zapłatę roszczenia w kwocie 39 tys. zł. z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej, które zostały potrącone przez Unibep SA z kosztami zastępczego usunięcia wad w usterek na inwestycji Berensona. Termin rozprawy został wyznaczony na 1 lutego 2023 r.
- 10 czerwca 2022 r. otrzymaliśmy pozew w którym zostaliśmy pozwani solidarnie z Przedsiębiorstwem Drogowo - Mostowym "MAKSUD" Sp. z o. o. oraz Przedsiębiorstwem Robót Drogowo – Mostowych „TRAKT” Sp. z o. o. o zapłatę odszkodowania i zadośćuczynienia w kwocie 89 tys. zł za doznany wypadek **poszkodowanego** na odcinku budowy drogi w ramach inwestycji Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 690 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Ciechanowiec Ostrożany. Na rozprawie dnia 10 listopada 2022 r. Sąd przesłuchał świadków w sprawie i odroczył posiedzenie bez terminu. Sprawa została skierowana do biegłego celem wydania opinii.
- 23 czerwca 2022 r. **Total Teknisk AS** złożył pozew do Sądu w Oslo o zapłatę kwoty 2 369 tys. NOK wraz z ustawowymi odsetkami roszczenie dotyczy projektu Energiparken i Sandbaktunet. Pozew dotyczy roszczeń z tytułu usterek i żądania zapłaty części wynagrodzenia wynikających z 5 umów wykonawczych, które powód zawarł z Unibep SA/Unihouse Oddział Unibep w Bielsku Podlaskim oraz roszczeń uzgodnionej zapłaty gdzie pozwany, oprócz sprawowania funkcji podwykonawcy wobec Total Teknisk, w części projektu był również równorzędnym wykonawcą prac projektowo-budowlanych. W pozwie został złożony wniosek o połączenie sprawy z toczącym się postępowaniem między Inwestorem Lovsetvegen 4 AS i TOTAL TEKNISK AS. 24 sierpnia 2022 r. Total Teknisk przedstawił obu spółkom Unihouse SA oraz Lovsetvegen propozycje ugody. Obie spółki odrzuciły pozycje ugody. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

- 14 września 2022 r. Unibep SA został pozwany o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 92 tys. zł dla podwykonawcy **Elektrotermex Sp. z o.o.** w związku z realizacją inwestycji Fama Jeżyce I. Podwykonawca nie był zgłoszony do Generalnego wykonawcy (Unibep SA). Ponadto z treści pozwu wynika, że podwykonawca, który zlecił powodowi jako dalszemu podwykonawcy wykonanie robót, nie był zatrudniony na przedmiotowej budowie. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.

Sprawy z powództwa Unibep SA

- Unibep SA złożył pozew przeciwko podwykonawcy **Piotra Górki DAVI Budownictwo** na budowie Galeria Słela w Cieszynie z tytułu udzielonych i nierozliczonych zaliczek w kwocie 151 tys. zł. Biegły wydał kolejną opinię uzupełniającą, która nie wniosła nic nowego do sprawy. Na rozprawie w dniu 5 października 2022 r. sąd zobowiązał biegłego do ponownego zapoznania się z aktami sprawy celem wyjaśnienia swojego stanowiska zawartego w opinii. Termin kolejnej rozprawy wyznaczono na dzień 23 listopada 2022 r.
- Spółka Unibep SA złożyła pozew przeciwko **Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej** o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 841 tys. zł za wykonanie robót na inwestycji Talarowa. Dnia 7 listopada 2022 r. Sąd zasądził od Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zapłatę 227 tys. zł wraz z odsetkami. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. Po doręczeniu z Sądu wyroku z uzasadnieniem zostanie podjęta decyzja o złożeniu apelacji w sprawie.
- Unibep SA wniósł powództwo o ustalenie nieistnienia prawa **Uniwersytetu Medycznego w Łodzi** do wypłaty kwoty 500 tys. zł zabezpieczonej gwarancją wadialną. Rozprawa apelacyjna została wyznaczona na 16 listopad 2022 r.
- W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o.o. przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty ok. 44 622 tys. zł z tytułu kara umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki. Postępowanie mediacyjne przedłużone zostało do końca roku 2022 r.
- Unibep SA złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę 5 731 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. 28 września 2022 r. odbyła się rozprawa na której Sąd przesłuchał część świadków ze strony PZDW. Dodatkowo Sąd wyznaczył 30-dniowy termin na złożenie wyjaśniającego stanowiska Powoda w sprawie. Kolejny termin rozprawy wyznaczono na dzień 7 grudnia 2022 r.
- W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i PORR SA przeciwko **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** o zapłatę kwoty 16 926 tys. zł łącznie (w tym Unibep SA 5 078 tys. zł) z tytułu dodatkowych robót na inwestycji przebudowa drogi krajowej S8. Apelacja została doręczona stronie powodowej. Dnia 27 września 2022 r. wniesiono odpowiedź na apelację. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- W lipcu 2022 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko **Miastu Ostrołęka** w związku ze zwiększonymi kosztami robót na inwestycji Przebudowa ul. Goworowskiej w Ostrołęce. Pozew opiewa na kwotę 499 tys. zł. Pozwany złożył odpowiedź na pozew, kwestionując istnienie i wysokość roszczenia. Trwa wymiana pism procesowych. Oczekujemy na kolejne działania w sprawie ze strony Sądu.
- 25 sierpnia 2022 r. konsorcjum Unibep SA oraz PBK Sp. z o.o. w Łomży złożyły pozew przeciwko **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Białymstoku** w związku z potrąceniem kwoty 157 tys. zł (na rzecz Unibep 79 tys. zł) z tytułu zimowego utrzymania dróg na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 63 Wygoda – Zambrów. Oczekujemy na działania w sprawie z strony Sądu.

- Spółka Unibep SA złożyła 14 września 2022 r. pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg w Ostrołęce** pozew na kwotę 1 341 tys. zł dotyczy waloryzacji wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji drogi powiatowej Nr 2544W Baranowo – Wyszel – Chojniki. Oczekujemy na kolejne działania Sądu.
- W dniu 29 lipca 2022 r. został złożony przeciwko **AMW SINEVIA Sp. z o.o.** z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim pozew o zmianę stosunku zobowiązaniowego wynikającego z umowy zawartej pomiędzy stronami w dniu 08 czerwca 2021 r. poprzez podwyższenie wynagrodzenia Unibep o kwotę 2 445 tys. zł. Roszczenie dotyczy umowy podwykonawczej zawartej z AMW SINEVIA na wykonanie zadania inwestycyjnego pn. Wykonanie robót polegających na budowie Budowa Muzeum Wojska Polskiego w Ossowie. Otrzymaliśmy odpowiedź na pozew strony pozwanej. Sąd zobowiązał Unibep SA do złożenia repliki na odpowiedź na pozew w terminie 40 dni, a także skierował strony do mediacji, wyznaczając termin jednego miesiąca.

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

- 20 sierpnia 2019 r. złożono pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł za dodatkowe koszty na inwestycji Łapy Markowszczyzna. Roszczenie dotyczy nieprzewidzianych kosztów z tytułu wykonania robót dodatkowych związanych ze zmianą technologii prowadzonych prac koszty transportu kruszyw. Sąd przestał uzasadnienie wyroku. Dnia 3 października 2022 r. złożono apelację w sprawie.

Sprawy z powództwa Budrex Sp. z o.o.

- 30 września 2022 r. Budrex Sp. z o. o. złożył pozew przeciwko **Trakcji PRKiL SA**. Budrex dochodzi od pozwanego zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót Trakcji w ramach Kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. Oczekujemy na kolejne działania w sprawie.

Sprawy przeciwko Budrex Sp. z o. o.

- W kwietniu 2021 r. **Trakcja PRKiL SA** złożyła pozew w sprawie zapłaty za wykonane prace w związku z wycinką drzew w Łochowie oraz robót wykonanych w Toporze w wysokości 544 tys. zł. 6 października 2022 r. została złożona apelacja w sprawie.
- 30 grudnia 2021 r. **Polaqua Sp. z o. o.** złożyła w sądzie pozew przeciwko Budrex Sp. z o.o. obejmujący roszczenie o zapłatę kar umownych w kwocie 3 487 tys. zł za nieterminowe wykonanie robót na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej. 23 sierpnia 2022 r. Polaqua złożyła replikę na odpowiedź na pozew. Budrex został zobowiązany przez Sąd do ustosunkowania się do nowych twierdzeń. Czas na złożenie pisma do sądu upływa 21 listopada 2022 r.

Sprawy z powództwa Unihouse SA

- Inwestor **Eco Campus Sopot Sp. z o.o.** nie rozliczył się za przygotowanie części projektu budowlanego twierdzi, że Unihouse nie zakończył wykonania tej części umowy. Unihouse stoi na stanowisku, że inwestor wprowadził zbyt wiele odstępstw od pierwotnej koncepcji i domagał się zapłaty wynagrodzenia w kwocie 246 tys. zł przed wprowadzeniem kolejnych poprawek. Sprawa dotyczy budowy Akademików w Sopocie. W październiku 2022 r. Unihouse SA wniósł o pominięcie dowodu z opinii biegłego, przesłuchanie świadków oraz przesłuchanie stron. Aktualnie czekamy na decyzję sądu w sprawie opinii biegłego i terminu rozprawy.

- Spółka Unihouse S.A. złożyła przeciwko Inwestorowi **Polskie Domy Drewniane SA** pozew o zapłatę ostatniej części wynagrodzenia z tytułu umowy o realizację przedsięwzięcia budowlanego Polskie Domy Drewniane Choroszcz. 30 września 2022 r. zostało podpisane porozumienie z Inwestorem w sprawie zapłaty zaległego wynagrodzenia w kwocie 86 tys. zł. Inwestor opłacił zaległą należność. Sprawę można uznać za zakończoną.
- Unihouse SA złożył do Sądu w Oslo pozew o zapłatę pozostałej do zapłaty kwoty z porozumienia kwoty 900 tys. NOK. **Taj Eiendom** wskazuje, że mają prawo do wstrzymania zapłaty wyżej wymienionej kwoty z uwagi na pojawiające się nowe usterki na inwestycji Nittebergia. Sąd zobowiązał Taj Eiendom do przedstawienia dowodów na wady, które zgłaszają wraz z informacjami o kosztach usunięcia wad. Oczekujemy na dalsze działania sądu.

Sprawy przeciwko Unihouse SA

- Spółka Unihouse SA skierowała list z żądaniem zapłaty kwoty 481 tys. NOK **podwykonawcy Patryk Tomrer** w związku z poniesionymi kosztami za opóźnienia w robotach podwykonawczych na kontrakcie Nardobakken. W konsekwencji czego podwykonawca złożył przeciwko spółce Unihouse S.A pozew do sądu o zapłatę 729 tys. NOK. W trakcie mediacji przedsądowych w dniu 3 listopada 2022 r. strony nie zawarły ugody. Zostało wyznaczone 3-dniowe posiedzenie przed Sądem w Oslo na przełom stycznia i lutego 2023 r. Strony będą starały się zawrzeć ugodę do czasu posiedzenia sądowego.

Sprawy przeciwko GN INVEST UDM Sp. z o. o. SKA

- Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie zostało wszczęte postępowanie z powództwa **nabywcy lokalu mieszkalnego** dotyczący inwestycji Projekt Point House. Powód wniósł przeciwko Spółce pozew o zapłatę 40 tys. zł. W dniu 4 października 2022 r. Spółka otrzymała wyrok Sądu I instancji, w którym Sąd uznał powództwo powodów za zasadne i zasądził a rzecz Powodów kwotę 40 tys. zł wraz z odsetkami. 11 października 2022 r. przestano do Sądu wniosek o doręczenie wyroku z uzasadnieniem.

Sprawa przeciwko Osiedle IDEA Sp. z o. o.

- W grudniu 2021 r. Spółka otrzymała pozew od **nabywcy lokalu** o zapłatę kwoty 100 tys. zł tytułem zwrotu kosztów usunięcia wady na inwestycji Osiedle Idea Ogrody Radom. W dniu 7 września bieżącego roku odbyła się rozprawa, na której Sąd przesłuchał świadka. Następnie Sąd zobowiązał strony do przedstawienia też dowodowych dla biegłego z zakresu budownictwa i odroczył rozprawę bez terminu.

Sprawa przeciwko Szczęśliwicka Sp. z o. o.

- W dniu 16 marca 2022 r. wpłynął do spółki Szczęśliwicka Sp. z o. o. pozew o zapłatę 1 460 tys. zł. Postępowanie zostało wszczęte z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej** w tytułem roszczeń za wady budynków na inwestycji Osiedle 360. W dniu 31 sierpnia 2022 r. spółka otrzymała replikę od strony powodowej na złożoną przez spółkę odpowiedź na pozew.

2.23.2. Gwarancje

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
UDZIELONE GWARANCJE	872 621 744,16	579 301 707,68
Na rzecz jednostek powiązanych	45 284 911,08	30 973 617,91
Na rzecz pozostałych jednostek	827 336 833,08	548 328 089,77
OTRZYMANE GWARANCJE	170 084 600,25	176 100 021,99
Od pozostałych jednostek	170 084 600,25	176 100 021,99

2.24. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30.09.2022 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	39 675 882,49	-	-	-106 218 093,52	-	-66 542 211,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	407 679 050,57	-	-	-	-	407 679 050,57
Pożyczki udzielone	85 130 246,18	-	-	-	-	85 130 246,18
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	383 971,90	1 464 448,53	-	-19 556 711,51	-17 708 291,08
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	109 166 992,48	-	-	-	-	109 166 992,48
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-282 508 040,70	-	-282 508 040,70
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-283 371 804,01	-	-283 371 804,01
	641 652 171,72	383 971,90	1 464 448,53	-672 097 938,23	-19 556 711,51	-48 154 057,59

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2021 r. przekształcone

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	40 453 027,08	-	-	-99 183 822,13	-	-58 730 795,05
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	152 758 736,78	-	-	-	-	152 758 736,78
Pożyczki udzielone	68 579 795,09	-	-	-	-	68 579 795,09
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	175 556,46	-5 006 091,87	-	-6 971 020,30	-11 801 555,71
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	271 460 786,84	-	-	-	-	271 460 786,84
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-227 094 294,25	-	-227 094 294,25
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-237 691 553,51	-	-237 691 553,51
	533 252 345,79	175 556,46	-5 006 091,87	-563 969 669,89	-6 971 020,30	-42 518 879,81

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres 01.01.2022 - 30.09.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	383 971,90	-	383 971,90
Razem	-	383 971,90	-	383 971,90

Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	175 556,46	-	175 556,46
Razem	-	175 556,46	-	175 556,46

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres 01.01.2022 - 30.09.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	18 092 262,98	-	18 092 262,98
Razem	-	18 092 262,98	-	18 092 262,98

Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	11 977 112,17	-	11 977 112,17
Razem	-	11 977 112,17	-	11 977 112,17

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	383 971,90	175 556,46
Razem	383 971,90	175 556,46

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	18 092 262,98	11 977 112,17
RAZEM:	18 092 262,98	11 977 112,17

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	383 971,90	7 417,97
od 1 do 3 lat	-	168 138,49
Razem	383 971,90	175 556,46

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	18 092 262,98	7 318 083,88
od 1 do 3 lat	-	4 659 028,29
Razem	18 092 262,98	11 977 112,17

2.25. Wpływ epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność GRUPY UNIBEP

Sytuacja w Grupie Unibep nie zmieniła się istotnie względem poprzednich kwartałów i informacji zawartej w raporcie za I półrocze 2022 r. Ogólnodostępna informacja o stanie pandemii skłania do działań adekwatnych do sytuacji w kontaktach wewnątrz organizacji, jak i z naszymi partnerami handlowymi. W sposób ciągły monitorowane są ryzyka związane z zagrożeniem oraz ich ewentualny wpływ na płynną działalność operacyjną spółki, terminową realizację oraz wzrost kosztów.

Wpływ pandemii covid-19 oraz informacja na temat jej potencjalnego wpływu na sytuację Spółki i Grupy Unibep przedstawiany był także szerzej w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2021 roku. Niemniej zjawiska tego typu są na bieżąco monitorowane, a działania podejmowane wewnątrz Grupy mają minimalizować ich ewentualne skutki w przypadku, jeśli wystąpią.

W ostatnim okresie wpływ epidemii koronawirusa na działalność Grupy był raczej ograniczony. Nie można jednak na 100% wykluczyć wystąpienia nadzwyczajnych przypadków negatywnych dla Emitenta i całej branży i następstw z tym związanych, tym bardziej, że pogorszenie warunków pogodowych sprzyjające rozwojowi chorób jest jeszcze przed nami.

2.26. Inwazja Rosji na tereny Ukrainy. Informacja n/t wpływu sytuacji wojennej na działalność Grupy Unibep

Zdarzeniem mającym wpływ na działalność Grupy Kapitałowej oraz przyszłe wyniki finansowe, jest konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku na Ukrainie i jego konsekwencje, jak i podejmowane przez społeczność międzynarodowe działania wobec Rosji.

Bez zmian pozostaje sytuacja opisana w raporcie za I półrocze 2022 r. Grupa nie prowadzi aktualnie prac budowlanych na terenie Ukrainy. Na rynku krajowym nie identyfikuje istotnych zagrożeń w realizacji umów i przyjętych harmonogramów prac. Konflikt zbrojny nie powoduje konieczności dokonania odpisów aktualizujących.

Konflikt zbrojny rzutuje jednak na mnóstwo niekorzystnych trendów gospodarczych. Aktualnie pozostają główne ryzyka i zagrożenia zdefiniowane na początku konfliktu zbrojnego, czyli anormalny wzrost cen energii, paliw i materiałów budowlanych, ich ograniczona dostępność oraz zaburzenia w łańcuchach dostaw. Dodatkowo śledzimy zjawisko wysokiej inflacji, zahamowanie inwestycji, w tym finansowanych z programów unijnych. Całość powoduje trudności związane z rzetelną wyceną kontraktów, a w konsekwencji i długoterminowe planowanie.

Grupa Unibep monitoruje rozwój konfliktu na Ukrainie i ocenia jego ewentualny wpływ na działalność Grupy, w tym na realizację zawartych kontraktów. Grupa analizuje sytuację i buduje scenariusze działań na wypadek eskalacji konfliktu.

Szacowanie wpływu w/w zjawisk na działalność Grupy Unibep, jak i skala tych zjawisk, są trudne wprost do oceny. Skomplikowana sytuacja geopolityczna z pewnością ograniczyła zarówno aktywność akwizycyjną jak i skuteczność realizacyjną, co ma swoje przełożenie na zyskowność niemal wszystkich segmentów i swoje konsekwencje może mieć także w kolejnych okresach.

3. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 3.3. Skróconego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2022 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 15.11.2022 r.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 15.11.2022 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbicki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

Adam Poliński

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

Główna Księgowa

Krzyszyna Kobylińska

