

III Q 2023



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA III KWARTAŁ 2023**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI
FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 15 LISTOPADA 2023 ROKU

Spis treści

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA.....	4
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASywa.....	5
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	6
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	10
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości.....	10
1.1.1. Standardy i interpelacje	10
1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
1.1.3. Informacje o Grupie	12
1.1.4. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.....	14
1.1.5. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności.....	14
1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR.....	15
2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18
2.1. Środki trwałe.....	18
2.2. Nieruchomości inwestycyjne	21
2.3. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	21
2.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22
2.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	22
2.6. Zapasy	23
2.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23
2.8. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	24
2.9. Zobowiązania z tytułu leasingu.....	24
2.10. Pochodne instrumenty finansowe	24
2.11. Rezerwy.....	25
2.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26
2.13. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	26
2.14. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	29
2.15. Kaucje z tytułu umów z klientami.....	30
2.16. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	31
2.17. Zysk (strata) na jedną akcję	34
2.18. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	34
2.19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	34
2.20. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej	35
2.21. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanymi.....	35
2.22. Program motywacyjny	36
2.23. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	38
2.23.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe.....	38
2.23.2. Gwarancje	41
2.24. Instrumenty finansowe	42
2.25. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Grupy UNIBEP	44
3. Zdarzenia po dniu bilansowym	45

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	2.1	150 831 830,29	152 303 721,45
Wartości niematerialne		23 219 985,96	23 904 151,66
Nieruchomości inwestycyjne	2.2	64 561 904,05	63 586 646,26
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.4	9 415 089,48	8 162 014,38
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.15	7 800 238,97	14 837 228,65
Pożyczki udzielone		85 223 354,42	79 231 122,13
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.10	192 196,15	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe		3 721 694,83	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.13	72 075 522,00	59 063 285,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		417 041 816,15	401 088 169,53
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	2.6	509 627 911,53	543 540 093,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.4	432 469 410,01	384 515 367,72
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.15	20 001 604,08	22 299 993,58
Aktywa kontraktowe	2.14	413 649 259,14	301 259 451,67
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 486 409,36	12 938 587,53
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.10	637 092,40	1 382 787,29
Pożyczki udzielone		8 694 920,69	8 230 065,60
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.7	137 895 485,75	137 948 189,73
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 525 462 092,96	1 412 114 536,78
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 525 462 092,96	1 412 114 536,78
AKTYWA RAZEM		1 942 503 909,11	1 813 202 706,31

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 803 761,02	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		1 585 871,60	4 443 991,80
Zyski (straty) zatrzymane		192 710 688,01	230 298 029,47
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		263 607 384,03	302 142 845,69
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		79 854 456,79	81 811 387,99
Kapitał własny ogółem		343 461 840,82	383 954 233,68
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2.12	2 254 516,54	12 179 096,95
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe	2.8	130 590 349,59	126 478 695,93
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.9	42 523 213,41	43 249 484,26
Rezerwy długoterminowe	2.11	73 605 168,75	64 439 833,22
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.15	54 726 782,79	46 714 420,39
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2.13	975 362,00	4 915 598,00
Zobowiązania długoterminowe razem		304 675 393,08	297 977 128,75
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.12	484 071 622,71	415 310 568,21
Zobowiązania kontraktowe	2.14	347 542 990,80	322 985 243,51
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.15	65 530 878,34	66 018 434,08
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	2.8	116 004 773,67	39 720 828,40
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.9	30 949 763,53	31 342 383,41
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	2.10	2 248 598,15	2 213 169,32
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 423 490,07	9 268 837,31
Rezerwy krótkoterminowe	2.11	243 594 557,94	244 411 879,64
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 294 366 675,21	1 131 271 343,88
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 294 366 675,21	1 131 271 343,88
Zobowiązania ogółem		1 599 042 068,29	1 429 248 472,63
PASYWA RAZEM		1 942 503 909,11	1 813 202 706,31

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 roku	Okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
Działalność operacyjna					
Przychody z umów z klientami		1 833 305 144,48	1 595 247 329,74	597 704 143,93	575 882 507,25
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		1 786 989 848,57	1 469 155 809,68	610 644 428,28	539 522 697,71
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		46 315 295,91	126 091 520,06	-12 940 284,35	36 359 809,54
Koszty sprzedaży	2.16	7 329 641,14	14 855 447,74	2 496 946,21	4 703 293,85
Koszty zarządu	2.16	42 070 938,38	43 362 605,25	13 958 454,55	13 967 128,61
Pozostałe przychody operacyjne		7 619 983,65	7 180 907,58	2 716 065,60	1 706 384,46
Pozostałe koszty operacyjne		5 634 446,81	8 366 509,11	2 161 296,22	2 406 541,53
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-1 099 746,77	66 687 865,54	-28 840 915,73	16 989 230,01
Przychody finansowe		14 046 801,84	16 344 368,13	6 249 568,77	5 107 098,18
Koszty finansowe		30 305 302,03	16 112 495,96	6 552 754,61	5 140 979,84
Oczekiwane straty kredytowe		4 109 392,21	6 007 121,68	3 790 780,79	2 940 933,40
Udział w zyskach(stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	2.3	-144 848,44	1 058 180,91	-149 903,25	-1 380,94
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-21 612 487,61	61 970 796,94	-33 084 785,61	14 013 034,01
Podatek dochodowy	2.16	-4 145 754,43	12 437 438,78	-6 547 249,53	2 852 741,37
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-17 466 733,18	49 533 358,16	-26 537 536,08	11 160 292,64
Zysk (strata) netto		-17 466 733,18	49 533 358,16	-26 537 536,08	11 160 292,64
z tego przypadający:					
akcjonariuszom jednostki dominującej		-30 509 801,98	26 819 642,03	-26 804 644,00	2 204 721,72
udziałom niesprawnym kontroli		13 043 068,80	22 713 716,13	267 107,92	8 955 570,92

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	-0,94	0,84	-0,82	0,07
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	-0,94	0,84	-0,82	0,07
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:				
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	-0,94	0,84	-0,82	0,07
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	-0,94	0,84	-0,82	0,07

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2023 roku	2022 roku	2023 roku	2022 roku
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-17 466 733,18	49 533 358,16	-26 537 536,08	11 160 292,64
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-3 969 901,20	-12 585 691,21	-8 818 456,70	-12 511 917,21
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-3 969 901,20	-12 585 691,21	-8 818 456,70	-12 511 917,21
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty	-	-	-	-
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-3 969 901,20	-12 585 691,21	-8 818 456,70	-12 511 917,21
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-754 281,00	-2 391 282,00	-1 675 507,00	-2 377 264,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-3 215 620,20	-10 194 409,21	-7 142 949,70	-10 134 653,21
Całkowite dochody ogółem	-20 682 353,38	39 338 948,95	-33 680 485,78	1 025 639,43
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	-33 725 422,18	16 625 232,82	-33 947 593,70	-7 929 931,49
udziałom niesprawnym kontroli	13 043 068,80	22 713 716,13	267 107,92	8 955 570,92

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2023 – 30.09.2023 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 01 STYCZNIA 2023 r.	3 507 063,40	4 443 991,80	63 893 761,02	230 298 029,47	302 142 845,69	81 811 387,99	383 954 233,68
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-7 077 539,48	-7 077 539,48	-15 000 000,00	-22 077 539,48
Program motywacyjny	-	357 500,00	1 910 000,00	-	2 267 500,00	-	2 267 500,00
Zysk (strata)	-	-	-	-30 509 801,98	-30 509 801,98	13 043 068,80	-17 466 733,18
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-3 215 620,20	-	-	-3 215 620,20	-	-3 215 620,20
Całkowite dochody	-	-3 215 620,20	-	-30 509 801,98	-33 725 422,18	13 043 068,80	-20 682 353,38
Zmiany w kapitale własnym	-	-2 858 120,20	1 910 000,00	-37 587 341,46	-38 535 461,66	-1 956 931,20	-40 492 392,86
Stan na 30 WRZEŚNIA 2023 r.	3 507 063,40	1 585 871,60	65 803 761,02	192 710 688,01	263 607 384,03	79 854 456,79	343 461 840,82

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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	-21 612 487,61	61 970 796,94
II. Korekty razem	7 015 952,85	-132 661 273,71
1. Amortyzacja	21 079 479,73	18 942 157,91
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-161 099,26	17 703,32
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	20 004 473,60	14 512 969,20
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-13 895 126,93	-9 047 807,28
5. Zmiana stanu rezerw	8 348 013,83	65 496 800,15
6. Zmiana stanu zapasów	32 606 779,19	-27 843 908,09
7. Zmiana stanu należności	-152 367 683,52	-293 160 298,98
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	91 347 891,66	97 955 840,97
9. Inne korekty	53 224,55	465 269,09
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-14 596 534,76	-70 690 476,77
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-6 459 933,94	-29 242 035,88
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-21 056 468,70	-99 932 512,65
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-5 137 328,58	-63 985 304,18
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 462 184,43	1 845 480,33
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	1 975 000,00	1 800 000,00
Odsetki otrzymane	2 180 350,49	435 107,13
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	120 000,00	-
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-	-10 704 347,07
Środki pieniężne z objęcia kontroli	-	23 868 574,14
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	3 243 547,60	-6 177 119,60
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 843 753,94	-52 917 609,25
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	196 071 656,44	189 862 114,71
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-118 689 255,32	-137 659 734,32
Nabycie akcji (udziałów) własnych	0,00	-14 938 248,25
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-14 622 574,53	-9 928 001,15
Zapłacone odsetki	-19 423 254,26	-15 472 854,49
Wypłacone dywidendy	-22 617 866,20	-21 323 251,04
Inne wpływy (wyptywy) środków pieniężnych	-3 721 694,83	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	16 997 011,30	-9 459 974,54
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-215 703,46	-162 310 096,44
Różnice kursowe	162 999,48	16 302,08
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-52 703,98	-162 293 794,36
Środki pieniężne na początek okresu	137 948 189,73	271 460 786,84
Środki pieniężne na koniec okresu	137 895 485,75	109 166 992,48
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	40 368 787,30	43 693 055,75

1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 r. oraz okresy porównawcze 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 2023 r. nie było badane, ani też nie podlegało przeglądowi 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 2022 r., które zostało opublikowane w dniu 27 kwietnia 2023 r.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), które zastosowano po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy rozpoczynające się 1 stycznia 2023 lub później:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i Stanowiska Praktycznego 2** – doprecyzowanie istotnych zasad rachunkowości wymaganych ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym,
- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”**- wprowadzenie do standardu definicji szacunku księgowego,
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. Rada wprowadziła zasadę konieczności ujmowania aktywów i rezerw na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** oraz zmiany do **MSSF 17**,
- **Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”, pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9** - Informacje Porównawcze.

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

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

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

- **Zmiany MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 „Instrumenty finansowe :ujawnianie informacji”** – zmiana opisuje charakterystykę umów factoringu odwrotnego i konieczności ujawniania dodatkowych informacji (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),

- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - zmiana wprowadza tymczasowy wyjątek w zakresie ujmowania podatku odroczonego wynikającego z wdrożenia międzynarodowej reformy podatkowej („Pillar Two Model Rules” wydane przez OECD) i obowiązek wprowadzenia dodatkowych ujawnień z tym związanych (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - zmiana doprecyzowuje, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego ((obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - zmiana doprecyzowuje zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych w zależności od praw posiadanych przez jednostkę oraz intencji kierownictwa w aspekcie płatności zobowiązań (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Leasing”** - doprecyzowanie wymogów w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma to zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 lub po tej dacie),
- **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-pracę prowadzącą do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo -termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony,
- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”** – brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie).

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółki Grupy na dzień bilansowy. Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

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 2022 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz z raportami rocznymi.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

1.1.3. Informacje o Grupie

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%
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%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%**)	0%***)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%**)	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***)	48,82%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%****)	48,82%****)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%****)	48,82%****)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%

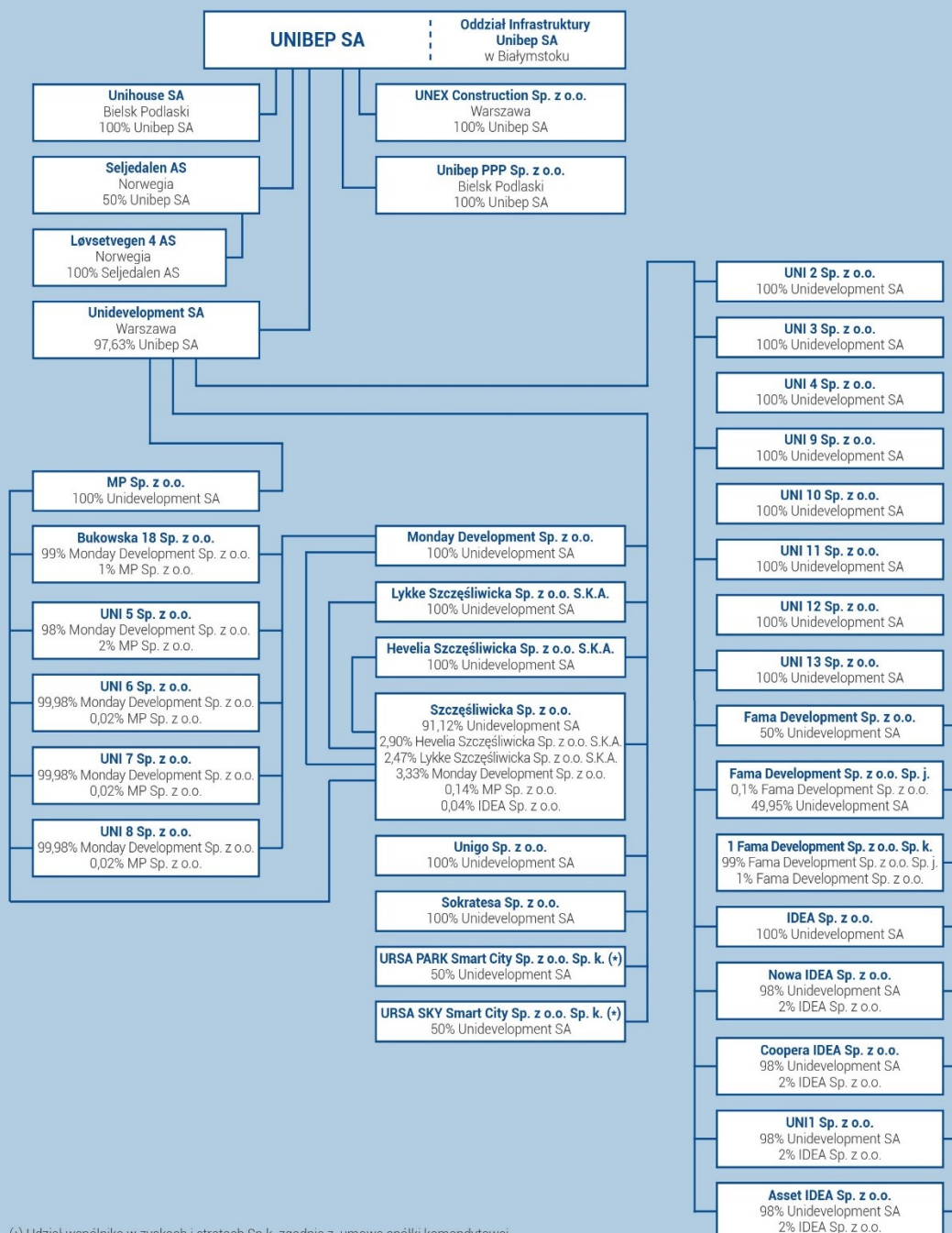
* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

SCHEMAT GRUPY UNIBEP – STAN NA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU



(+) Udział wspólnika w zyskach i stratach Sp.k. zgodnie z umową spółki komandytowej

Poniżej prezentujemy istotne zmiany, które nastąpiły w strukturze Grupy od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2023 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania:

1. W konsekwencji podjętych w dniu 22 września 2022 r. uchwał o połączeniu spółek:

- Osiedle Marywińska Sp. z o. o.,
- Osiedle Idea Sp. z o. o.,
- Mickiewicza Idea Spółka z o.o. Sp. k.,
- Zielony Sołacz Tarasy MP Spółka z o.o. Sp. k.,
- Monday Kosmonautów MP Spółka z o.o. Sp. k.

ze spółką Szczęśliwicka Sp. z o.o. - w dniu 2 stycznia 2023 r. KRS zarejestrował połączenia spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. z ww. spółkami.

2. W dniu 01.03.2023 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA oraz Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Budrex Sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu Unibep SA ze spółką zależną. Połączenie zostało zarejestrowane w KRS 03.04.2023 r.

1.1.4. 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 sytuacji wojennej na terenie Ukrainy na działalność Grupy została ujęta w punkcie 2.25 niniejszego sprawozdania.

1.1.5. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności zostały omówione w pkt. 3.2 sprawozdania Zarządu Unibep SA z działalności Grupy za III kwartał 2023 r.

1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.09.2023		Stan na dzień 31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	417 041 816,15	89 965 013,40	401 088 169,53	85 521 689,06
Aktywa obrotowe	1 525 462 092,96	329 075 436,40	1 412 114 536,78	301 096 939,55
Aktywa razem	1 942 503 909,11	419 040 449,80	1 813 202 706,31	386 618 628,61
Kapitał własny	343 461 840,82	74 092 208,30	383 954 233,68	81 868 319,94
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 599 042 068,29	344 948 241,50	1 429 248 472,63	304 750 308,67
Pasywa razem	1 942 503 909,11	419 040 449,80	1 813 202 706,31	386 618 628,61

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 września 2023 r., przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6356 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2022 r., przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września				Okres 3 miesięcy zakończony 30 września			
	2023 roku		2022 roku		2023 roku		2022 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 833 305 144,48	400 521 081,09	1 595 247 329,74	340 283 133,48	597 704 143,93	132 652 169,19	575 882 507,25	120 510 286,74
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 786 989 848,57	390 402 606,03	1 469 155 809,68	313 386 478,17	610 644 428,28	135 524 086,35	539 522 697,71	112 901 562,71
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	46 315 295,91	10 118 475,06	126 091 520,06	26 896 655,31	-12 940 284,35	-2 871 917,16	36 359 809,54	7 608 724,03
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 099 746,77	-240 261,02	66 687 865,54	14 225 227,29	-28 840 915,73	-6 400 842,41	16 989 230,01	3 555 199,11
Zysk (strata) brutto	-21 612 487,61	-4 721 667,27	61 970 796,94	13 219 026,65	-33 084 785,61	-7 342 710,64	14 013 034,01	2 932 394,59
Zysk (strata) netto ogółem	-17 466 733,18	-3 815 946,78	49 533 358,16	10 565 989,37	-26 537 536,08	-5 889 639,15	11 160 292,64	2 335 424,41
Całkowite dochody ogółem	-20 682 353,38	-4 518 461,40	39 338 948,95	8 391 414,03	-33 680 485,78	-7 474 918,06	1 025 639,43	214 627,29

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 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 4,5773 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.07.2023 do 30.09.2023 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 4,5058 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2022 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 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.

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

	01.01.-30.09.2023		01.01.-30.09.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-21 056 468,70	-4 600 194,15	-99 932 512,65	-21 316 662,25
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	3 843 753,94	839 742,63	-52 917 609,25	-11 287 885,93
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	16 997 011,30	3 713 326,92	-9 459 974,54	-2 017 912,66
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-215 703,46	-47 124,61	-162 310 096,44	-34 622 460,84
E. Różnice kursowe	162 999,48	35 610,40	16 302,08	3 477,41
F. Środki pieniężne na początek okresu	137 948 189,73	29 413 887,23	271 460 786,84	59 020 912,91
G. Środki pieniężne na koniec okresu	137 895 485,75	29 747 063,11	109 166 992,48	22 417 140,84

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2023 - 30.09.2023 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 4,5773 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 r., tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2023 r., tj. kurs 4,6356 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2022 - 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 r., tj. kurs 4,5994 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2022 r., tj. kurs 4,8698 PLN/EUR.

2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Środki trwałe

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	61 387 729,78	59 650 400,40
Środki trwałe własne	89 444 100,51	92 653 321,05
Środki trwałe razem	150 831 830,29	152 303 721,45

Środki trwałe własne

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Grunty	7 637 261,86	7 702 505,74
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	65 404 384,40	62 446 499,25
Urządzenia techniczne i maszyny	13 403 376,80	14 684 242,16
Środki transportu	388 313,22	386 915,70
Inne środki trwałe	2 358 342,04	2 623 990,14
Środki trwałe w budowie	252 422,19	4 809 168,06
Środki trwałe własne	89 444 100,51	92 653 321,05

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Grunty	6 285 221,29	5 779 241,82
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	12 292 328,02	12 489 781,46
Urządzenia techniczne i maszyny	16 805 501,12	15 582 676,95
Środki transportu	24 420 663,59	23 701 645,52
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	1 584 015,76	2 097 054,65
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	61 387 729,78	59 650 400,40

Zmiana stanu środków trwałych własnych
Za okres 01.01.2023 - 30.09.2023 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	7 956 728,42	85 506 558,07	42 693 384,86	7 535 797,90	9 211 652,35	4 809 168,06	157 713 289,66
Zwiększenia	-	5 143 376,18	4 869 122,03	2 955 691,62	911 916,38	677 997,80	14 558 104,01
Zakup	-	23 500,00	1 924 696,15	170 291,33	490 083,54	677 997,80	3 286 568,82
Przyjęcie z inwestycji	-	5 119 876,18	114 867,49	-	-	-	5 234 743,67
Przyjęcie z leasingu	-	-	2 829 558,39	2 769 236,29	421 832,84	-	6 020 627,52
Inne	-	-	-	16 164,00	-	-	16 164,00
Zmniejszenia	-	157 408,97	1 783 560,31	762 954,84	134 113,63	5 234 743,67	8 072 781,42
Sprzedaż	-	157 408,97	1 665 323,25	691 605,51	54 345,92	-	2 568 683,65
Likwidacja	-	-	118 237,06	71 349,33	79 767,71	-	269 354,10
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	5 234 743,67	5 234 743,67
Wartość brutto na koniec okresu	7 956 728,42	90 492 525,28	45 778 946,58	9 728 534,68	9 989 455,10	252 422,19	164 198 612,25
Umorzenie na początek okresu	254 222,68	23 060 058,82	28 009 142,70	7 148 882,20	6 587 662,21	-	65 059 968,61
Zwiększenia	65 243,88	2 185 491,03	5 496 912,53	2 937 909,82	1 174 614,53	-	11 860 171,79
Amortyzacja bieżąca	65 243,88	2 185 491,03	2 766 987,30	182 373,03	756 129,58	-	5 956 224,82
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	0,00	2 729 925,23	2 755 536,79	418 484,95	-	5 903 946,97
Zmniejszenia	-	157 408,97	1 130 485,45	746 570,56	131 163,68	-	2 165 628,66
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	157 408,97	1 130 485,45	746 570,56	131 163,68	-	2 165 628,66
Umorzenie na koniec okresu	319 466,56	25 088 140,88	32 375 569,78	9 340 221,46	7 631 113,06	-	74 754 511,74
Wartość netto na początek okresu	7 702 505,74	62 446 499,25	14 684 242,16	386 915,70	2 623 990,14	4 809 168,06	92 653 321,05
Wartość netto na koniec okresu	7 637 261,86	65 404 384,40	13 403 376,80	388 313,22	2 358 342,04	252 422,19	89 444 100,51

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

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres 01.01.2023 - 30.09.2023 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	8 629 230,92	17 508 419,62	29 707 632,56	37 532 180,95	6 128 975,94	99 506 439,99
Zwiększenia	1 054 945,09	1 658 704,91	6 261 604,37	6 616 380,51	310 705,69	15 902 340,57
Zawarcie i zmiana umów	1 054 945,09	1 658 704,91	6 261 604,37	6 616 380,51	310 705,69	15 902 340,57
Zmniejszenia	-	115 171,60	2 954 829,86	3 540 095,55	421 832,84	7 031 929,85
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	115 171,60	2 954 829,86	3 523 931,55	421 832,84	7 015 765,85
Inne	-	-	-	16 164,00	-	16 164,00
Wartość brutto na koniec okresu	9 684 176,01	19 051 952,93	33 014 407,07	40 608 465,91	6 017 848,79	108 376 850,71
Umorzenie na początek okresu	2 849 989,10	5 018 638,16	14 124 955,61	13 830 535,43	4 031 921,29	39 856 039,59
Zwiększenia	548 965,62	1 788 170,90	4 860 876,74	5 717 456,23	820 396,69	13 735 866,18
Amortyzacja bieżąca	548 965,62	1 788 170,90	4 860 876,74	5 717 456,23	820 396,69	13 735 866,18
Zmniejszenia	-	47 184,15	2 776 926,40	3 360 189,34	418 484,95	6 602 784,84
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	47 184,15	2 776 926,40	3 360 189,34	418 484,95	6 602 784,84
Umorzenia na koniec okresu	3 398 954,72	6 759 624,91	16 208 905,95	16 187 802,32	4 433 833,03	46 989 120,93
Wartość netto na początek okresu	5 779 241,82	12 489 781,46	15 582 676,95	23 701 645,52	2 097 054,65	59 650 400,40
Wartość netto na koniec okresu	6 285 221,29	12 292 328,02	16 805 501,12	24 420 663,59	1 584 015,76	61 387 729,78

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

2.2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 30.09.2023 r. to:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. jest to grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce UNI3 Sp. z o.o. jest to grunt z budynkiem hotelowym wynajmowanym podmiotowi zewnętrznemu,
- w spółce Unihouse SA budynek biurowy z gruntem do wynajmu podmiotom zewnętrznym.

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	63 586 646,26	24 890 000,00
Zwiększenia	975 257,79	54 787 412,56
Przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej	-	662 772,72
Przeszacowanie do wartości godziwej	-	5 168 799,67
zakup nieruchomości inwestycyjnej	975 257,79	48 955 840,17
Zmniejszenia	-	16 090 766,30
Przekwalifikowanie na zapas	-	16 090 766,30
Bilans zamknięcia	64 561 904,05	63 586 646,26

2.3. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022
Stan na początek okresu	-	4 707 824,92
Zwiększenia	144 848,44	1 296 913,89
Udział w zyskach	-	1 177 547,40
Spółki wyceniane metodą praw własności – zmiana prezentacji	144 848,44	119 366,49
Zmniejszenia	144 848,44	6 004 738,81
Zmiana charakteru powiązania na spółki zależne	-	5 885 372,32
Udział w stratach	144 848,44	119 366,49
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 30 września 2023 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30.09.2023	30.09.2022
Seljedalen AS	Jednostka współkontrolowana	Trondheim/Norwegia	50	50
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka współkontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50	50

Na 30.09.2023 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych nie wystąpiły, a na dzień 30.09.2022 r. wynosiły 7 888 000,00 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczyły wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022
Udział w zyskach	-	1 177 547,40
Udział w stratach	144 848,44	119 366,49
Razem	-144 848,44	1 058 180,91

2.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Należności z tytułu dostaw i usług	852 363,80	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 562 725,68	8 162 014,38
Ubezpieczenia	6 352 080,38	6 449 675,14
Pozostałe	2 210 645,30	1 712 339,24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	9 415 089,48	8 162 014,38

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	423 083 081,64	377 039 438,60
Należności z tytułu dostaw i usług	336 018 330,16	277 412 890,03
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	34 878 952,76	50 763 413,84
Inne należności niefinansowe	18 851 882,79	21 865 693,23
Inne należności finansowe	-	7 688,77
Zaliczki udzielone na dostawy:	33 333 915,93	26 989 752,73
na zakup towarów, materiałów i usług	33 333 915,93	26 989 752,73
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 386 328,37	7 475 929,12
Ubezpieczenia	5 695 108,10	5 116 375,74
Pozostałe	3 691 220,27	2 359 553,38
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	432 469 410,01	384 515 367,72
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	56 894 751,53	53 796 479,08
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	489 364 161,54	438 311 846,80

2.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

Oczekiwane straty kredytowe

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022
Stan na początek okresu	64 178 114,67	55 657 023,43
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	53 796 479,08	47 222 638,50
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 149 110,79	1 379 610,65
Aktywa kontraktowe	150 746,38	101 655,86
Pożyczki udzielone	7 081 778,42	6 953 118,42
Zwiększenia	8 477 057,37	7 053 180,57
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 410 004,71	5 669 612,39
Kaucje z tytułu umów o budowę	904 050,97	1 151 813,41
Aktywa kontraktowe	113 007,69	119 093,77
Pożyczki udzielone	49 994,00	112 661,00
Zmniejszenia	4 871 065,43	3 770 936,13
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 311 732,26	3 732 378,76
Kaucje z tytułu umów o budowę	491 408,13	0,17
Aktywa kontraktowe	67 925,04	38 557,20
Stan na koniec okresu	67 784 106,61	58 939 267,87
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	56 894 751,53	49 159 872,13
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 561 753,63	2 531 423,89
Aktywa kontraktowe	195 829,03	182 192,43
Pożyczki udzielone	7 131 772,42	7 065 779,42

Odpisy aktualizujące

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022
Stan na początek okresu	20 895 248,53	19 453 815,09
Zapasy	20 895 248,53	12 022 797,39
Środki pieniężne	-	896 162,06
Udziały wyceniane metodą praw własności	-	6 534 855,64
Zwiększenia	4 135,54	1 967 215,64
Zapasy	4 135,54	1 967 215,64
Zmniejszenia	506 993,00	7 308 216,64
Zapasy	506 993,00	773 361,00
Udziały wyceniane metodą praw własności	-	6 534 855,64
Stan na koniec okresu	20 392 391,07	14 112 814,09
Zapasy	20 392 391,07	13 216 652,03
Środki pieniężne	-	896 162,06

2.6. Zapasy

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Materiały	60 720 866,05	76 857 839,44
Produkty gotowe	16 107 100,01	177 104 807,15
Półprodukty i produkty w toku	398 033 267,69	254 250 383,69
Towary	44 054 498,18	42 012 762,91
Prawo do użytkowania aktywów	11 104 570,67	14 209 549,00
Wartość zapasów brutto	530 020 302,60	564 435 342,19
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20 392 391,07	20 895 248,53
Wartość zapasów netto	509 627 911,53	543 540 093,66

2.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 30.09.2022
Środki pieniężne w banku i kasie	137 895 485,75	109 166 992,48
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-311 610,00	-130 819,70
Razem	137 583 875,75	109 036 172,78

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 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	130 590 349,59	126 478 695,93
Zobowiązania z tytułu kredytów	26 553 941,21	34 122 142,07
Zobowiązania z tytułu obligacji	104 036 408,38	92 356 553,86
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	116 004 773,67	39 720 828,40
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	23 096 051,84	16 891 218,69
Zobowiązania z tytułu kredytów	38 388 726,28	13 257 617,68
Zobowiązania z tytułu pożyczek	424 751,45	1 807 900,76
Zobowiązania z tytułu obligacji	54 095 244,10	7 764 091,27
Razem	246 595 123,26	166 199 524,33

2.9. Zobowiązania z tytułu leasingu

Opis	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	42 523 213,41	43 249 484,26
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	30 949 763,53	31 342 383,41
Razem	73 472 976,94	74 591 867,67

2.10. Pochodne instrumenty finansowe

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	192 196,15	-
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	192 196,15	-
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	637 092,40	1 382 787,29
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	637 092,40	1 382 787,29
Razem	829 288,55	1 382 787,29

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	2 248 598,15	2 213 169,32
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	2 248 598,15	2 213 169,32
Razem	2 248 598,15	2 213 169,32

2.11. Rezerwy

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 30.09.2022
Odprawy emerytalne	2 851 696,25	3 467 630,78
Wartość bieżąca na dzień bilansowy	2 851 696,25	3 467 630,78
Odprawy rentowe	273 407,25	300 418,25
Wartość bieżąca na dzień bilansowy	273 407,25	300 418,25
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 125 103,50	3 768 049,03
Część długoterminowa	2 931 689,75	3 569 106,32
Część krótkoterminowa	193 413,75	198 942,71
	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	61 800 211,47	55 235 328,75
Naprawy gwarancyjne	51 568 748,48	45 003 865,76
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99
Zwiększenia	16 043 142,83	18 771 591,79
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	-	821 500,00
Naprawy gwarancyjne	16 043 142,83	17 950 091,79
Rozwiązanie	7 169 875,30	9 215 913,74
Naprawy gwarancyjne	568 000,00	351 000,00
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	6 601 875,30	8 864 913,74
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	70 673 479,00	64 791 006,80
Naprawy gwarancyjne	60 442 016,01	54 559 543,81
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99
	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	244 147 227,39	176 309 059,08
Świadczenia pracownicze	33 364 872,29	29 645 400,86
Naprawy gwarancyjne	9 651 370,23	4 827 262,18
Koszty podwykonawców	187 615 769,60	135 130 923,83
Sprawy sporne	4 842 657,92	2 782 532,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	4 121 788,88	2 325 125,31
Koszty pozostałe	2 873 778,69	1 597 814,90
Spółki wyceniane metodą praw własności	1 676 989,78	-
Zwiększenia	979 339 337,36	957 251 984,84
Świadczenia pracownicze	16 931 839,22	26 362 380,47
Naprawy gwarancyjne	10 296 734,76	9 219 911,95
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	9 207 002,69	2 508 269,32
Koszty podwykonawców	927 951 195,20	907 640 733,31
Sprawy sporne	180 101,00	1 996 118,00
Koszty pozostałe	14 772 464,49	7 982 705,30
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	-	422 500,00
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	1 119 366,49
Wykorzystanie	979 230 269,00	892 599 782,27
Świadczenia pracownicze	26 331 726,71	26 782 274,65
Naprawy gwarancyjne	17 124 692,24	5 377 318,74
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	9 553 172,51	3 382 033,70
Koszty podwykonawców	913 704 936,21	849 575 024,39
Sprawy sporne	749 622,00	92 731,00
Koszty pozostałe	11 766 119,33	7 390 399,79
Inne zmniejszenia	855 151,56	839 225,93
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	-	821 500,00
Koszty pozostałe	-	17 725,93
Spółki wyceniane metodą praw własności	855 151,56	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	243 401 144,19	240 122 035,72
Świadczenia pracownicze	23 964 984,80	29 225 506,68
Naprawy gwarancyjne	2 823 412,75	8 270 855,39
Koszty podwykonawców	201 862 028,59	193 196 632,75
Spółki wyceniane metodą praw własności	821 838,22	1 119 366,49
Sprawy sporne	4 273 136,92	4 685 919,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	3 775 619,06	1 451 360,93
Koszty pozostałe	5 880 123,85	2 172 394,48

2.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	9 790 000,00
Pozostałe zobowiązania	380 925,98	414 633,37
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	1 873 590,56	1 974 463,58
Otrzymane dotacje	1 873 590,56	1 961 755,16
Pozostałe	-	12 708,42
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2 254 516,54	12 179 096,95

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Z tytułu dostaw i usług	391 557 305,12	334 689 874,76
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	15 732 393,91	20 848 625,19
Z tytułu wynagrodzeń	3 306 308,04	2 558 685,39
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Rozliczenia międzyokresowe bierne	70 383 883,92	54 988 717,95
Fundusze specjalne	18 255,16	16 852,66
Pozostałe zobowiązania	2 535 768,84	1 666 473,46
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	483 935 914,99	415 171 229,41
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	135 707,72	139 338,80
Otrzymane dotacje	117 552,80	117 552,80
Pozostałe	18 154,92	21 786,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	484 071 622,71	415 310 568,21

2.13. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Za okres 01.01.2023 – 30.09.2023 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	11 620 720,00	1 885 885,00	-	13 506 605,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	7 724 328,00	-1 763 410,00	-	5 960 918,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	40 071 776,00	5 765 138,00	-	45 836 914,00
Rezerwa na zobowiązania	412 918,00	-168 805,00	-	244 113,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 460 660,00	1 275 359,00	-	11 736 019,00
Kontrakty - rezerwa na straty	149 715,00	124 229,00	-	273 944,00
Produkcja niezakończona podatkowo	27 274 128,00	18 959 337,00	-	46 233 465,00
Leasing (zobowiązanie z tytułu leasingu)	10 988 993,00	305 435,00	-	11 294 428,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	976 412,00	167 656,00	-	1 144 068,00
Nieopłacone odsetki	10 586,00	206 207,00	-	216 793,00
Dyskonto należności	529 890,00	-316 105,00	-	213 785,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	21 264 394,00	-6 046 244,00	-	15 218 150,00
Odpis na pozostałe aktywa	11 937 919,00	574 937,00	-	12 512 856,00
Wycena instrumentów pochodnych	828 055,00	-553 395,00	-	274 660,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	15 460,00	389 339,00	-	404 799,00
Pozostałe tytuły	787 045,00	-76 086,00	-	710 959,00
Strata podatkowa	6 139 301,00	3 946 099,00	-	10 085 400,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	29 826,00	-	-12 051,00	17 775,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	453 416,00	-	754 281,00	1 207 697,00
Razem	151 864 386,00	24 675 576,00	742 230,00	177 282 192,00

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Razem
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	9 375 418,00	2 245 302,00	-	11 620 720,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 571 305,00	1 153 023,00	-	7 724 328,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	23 681 329,00	16 390 447,00	-	40 071 776,00
Rezerwa na zobowiązania	408 113,00	4 805,00	-	412 918,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 166 662,00	8 293 998,00	-	10 460 660,00
Kontrakty - rezerwa na straty	441 774,00	-292 059,00	-	149 715,00
Produkcja niezakończona podatkowo	29 022 621,00	-1 748 493,00	-	27 274 128,00
Leasing (zobowiązanie z tytułu leasingu)	9 766 411,00	1 222 582,00	-	10 988 993,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	671 234,00	305 178,00	-	976 412,00
Nieopłacone odsetki	11 540,00	-954,00	-	10 586,00
Dyskonto należności	196 226,00	333 664,00	-	529 890,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 879 944,00	13 384 450,00	-	21 264 394,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 003 998,00	2 933 921,00	-	11 937 919,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 412 005,00	-583 950,00	-	828 055,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	-	-	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	72 023,00	-56 563,00	-	15 460,00
Pozostałe tytuły	536 116,00	250 929,00	-	787 045,00
Strata podatkowa	10 511 199,00	-4 371 898,00	-	6 139 301,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	136 242,00	-	-106 416,00	29 826,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	1 324 493,00	-	-871 077,00	453 416,00
Razem	113 377 497,00	39 464 382,00	-977 493,00	151 864 386,00

Za okres 01.01.2023 – 30.09.2023 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	57 062 254,00	21 568 313,00	-	78 630 567,00
Leasing (wartość netto środków trwałych)	10 834 833,00	321 107,00	-	11 155 940,00
Dyskonto zobowiązań	4 705 094,00	-78 034,00	-	4 627 060,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 663 470,00	240 704,00	-	2 904 174,00
Odsetki nieotrzymane	278 645,00	-111 201,00	-	167 444,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	414 501,00	31 412,00	-	445 913,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	14 620 939,00	-13 695 685,00	-	925 254,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	209 754,00	818 605,00	-	1 028 359,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 123 698,00	88 991,00	-	1 212 689,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 314 455,00	-706 828,00	-	4 607 627,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	246 722,00	-	-	246 722,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	242 334,00	-	-12 051,00	230 283,00
Razem	97 716 699,00	8 477 384,00	-12 051,00	106 182 032,00

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Razem
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	44 735 773,00	12 326 481,00	-	57 062 254,00
Leasing (wartość netto środków trwałych)	9 877 710,00	957 123,00	-	10 834 833,00
Dyskonto zobowiązań	2 844 421,00	1 860 673,00	-	4 705 094,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 492 346,00	171 124,00	-	2 663 470,00
Odsetki nieotrzymane	693 982,00	-415 337,00	-	278 645,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	398 420,00	16 081,00	-	414 501,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	12 364 663,00	2 256 276,00	-	14 620 939,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	35 956,00	173 798,00	-	209 754,00
Wycena instrumentów pochodnych	494 203,00	629 495,00	-	1 123 698,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 994 579,00	-680 124,00	-	5 314 455,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	-	-	246 722,00	246 722,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	135 520	-	106 814,00	242 334,00
Razem	80 067 573,00	17 295 590,00	353 536,00	97 716 699,00

Ze względu na zmianę do MSR12 „Podatek dochodowy” i obowiązku odrębnego ujmowania odroczonego podatku dochodowego w zakresie aktywa i zobowiązania powstałego w ramach pojedynczej transakcji dokonano zmiany prezentacyjnej na dzień 01.01.2023 r.

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

Na 30.09.2023 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 72 075 522,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 975 362,00 zł. Na 31.12.2022 r. aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 59 063 285,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 4 915 598,00 zł.

Uzgodnienie

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-21 612 487,61	61 970 796,94
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	-4 106 373	11 774 451
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	8 556,00	400 931,50
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	1 005 544,00	1 050 406,34
Inne	-1 053 481,43	-788 350,45
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	-4 145 754,43	12 437 438,78
Efektywna stawka podatkowa	18,82%	20,07%

Podatek dochodowy wykazany w RZIS

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 30.09.2022
Bieżący podatek dochodowy	12 052 437,57	30 491 381,78
Dotyczący roku obrotowego	12 052 437,57	30 491 381,78
Odroczony podatek dochodowy	-16 198 192,00	-18 053 943,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-16 198 192,00	-18 053 943,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	-4 145 754,43	12 437 438,78

Podatek dochodowy wykazany w Kapitale własnym

	01.01- 30.09.2023	01.01- 30.09.2022
Odroczony podatek dochodowy	-754 281,00	-2 391 282,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-754 281,00	-2 391 282,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-754 281,00	-2 391 282,00

Grupa na dzień 30.09.2023 r. rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 10 085 400,00 zł.

W zakresie kontroli podatkowych dotyczących Spółek Grupy w stosunku do informacji zaprezentowanych w nocie 6.16 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy UNIBEP SA za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. uległ zmianie na 20.12.2023 r. planowany termin zakończenia kontroli w spółce zależnej Monday Development Sp. z o.o. Pozostały zakres informacji nie zmienił się.

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.

2.14. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2023 - 30.09.2023 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	301 259 451,67	265 065 780,19	-	-152 675 972,72	-	413 649 259,14
Aktywa kontraktowe	301 259 451,67	265 065 780,19	-	-152 675 972,72	-	413 649 259,14
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	267 929 141,72	-	-167 579 665,05	-68 116 491,23	253 541 485,74	285 774 471,18
Wycena długoterminowych kontraktów	55 056 101,79	32 895 916,54	-26 183 498,71	-	-	61 768 519,62
Zobowiązania kontraktowe	322 985 243,51	32 895 916,54	-193 763 163,76	-68 116 491,23	253 541 485,74	347 542 990,80

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 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	301 259 451,67	-	-235 451 409,21	-	301 259 451,67
Aktywa kontraktowe	235 451 409,21	301 259 451,67	-	-235 451 409,21	-	301 259 451,67
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	284 013 795,57	-	-131 077 761,92	-	114 993 108,07	267 929 141,72
Wycena długoterminowych kontraktów	11 403 482,26	55 056 101,79	-11 403 482,26	-	-	55 056 101,79
Zobowiązania kontraktowe	295 417 277,83	55 056 101,79	-142 481 244,18	-	114 993 108,07	322 985 243,51

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 464 296 467,68	3 419 746 947,08
do 1 roku	2 236 873 147,03	2 068 607 660,44
powyżej 1 roku	1 227 423 320,65	1 351 139 286,64

2.15. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	7 800 238,97	14 837 228,65
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	20 001 604,08	22 299 993,58
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	27 801 843,05	37 137 222,23
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	3 561 753,63	3 149 110,79
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	31 363 596,68	40 286 333,02
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	54 726 782,79	46 714 420,39
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	65 530 878,34	66 018 434,08
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	120 257 661,13	112 732 854,47

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 123 124,99	2 788 262,14
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	24 403 446,08	24 810 332,16

Na 30 września 2023 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 33,46 % (dla jednego projektu 12,34 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2022 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 37,33 % (dla jednego projektu 9,56 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

2.16. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Za okres 01.01.2023 - 30.09.2023 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	867 717 602,39	251 912 959,74	209 840 525,93	168 980 512,06	430 147 652,44	-95 294 108,08	1 833 305 144,48
sprzedaż zewnętrzna	774 402 968,63	251 912 959,74	208 908 328,52	167 933 235,15	430 147 652,44	-	1 833 305 144,48
sprzedaż na rzecz innych segmentów	93 314 633,76	-	932 197,41	1 047 276,91	-	-95 294 108,08	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	862 922 561,76	246 790 994,64	158 429 633,21	187 582 936,71	414 209 463,87	-82 945 741,62	1 786 989 848,57
Zysk brutto ze sprzedaży	4 795 040,63	5 121 965,10	51 410 892,72	-18 602 424,65	15 938 188,57	-12 348 366,46	46 315 295,91
% zysku brutto ze sprzedaży	0,55%	2,03%	24,50%	-11,01%	3,71%	12,96%	2,53%
Koszty sprzedaży				x			7 329 641,14
Koszty zarządu				x			42 070 938,38
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				x			1 985 536,84
Zysk z działalności operacyjnej				x			-1 099 746,77
Przychody finansowe				x			14 046 801,84
w tym: przychody odsetkowe	235 415,87	569 322,91	377 616,52	-2 172,54	494 867,30	-	1 675 050,06
Koszty finansowe				x			30 305 302,03
w tym: koszty odsetkowe	9 598 935,20	1 532 685,87	4 487 892,02	2 080 381,82	143 214,20	-	17 843 109,11
Oczekiwane straty kredytowe				x			4 109 392,21
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności				x			-144 848,44
Zysk przed opodatkowaniem				x			-21 612 487,61
Podatek dochodowy				x			-4 145 754,43
Zysk netto				x			-17 466 733,18

Za okres 01.01.2022 - 30.09.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność developerska	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
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
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

Stan na dzień 30.09.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	317 557 620,58	289 819 092,66	278 757 592,75	660 217 521,46	169 240 737,88	226 911 343,78	1 942 503 909,11
Razem aktywa	317 557 620,58	289 819 092,66	278 757 592,75	660 217 521,46	169 240 737,88	226 911 343,78	1 942 503 909,11
Kapitał własny	-	-	-	-	-	343 461 840,82	343 461 840,82
Zobowiązania	498 802 153,28	192 734 796,36	195 344 430,03	365 283 657,20	212 108 194,34	134 768 837,08	1 599 042 068,29
Razem pasywa	498 802 153,28	192 734 796,36	195 344 430,03	365 283 657,20	212 108 194,34	478 230 677,90	1 942 503 909,11
Amortyzacja	4 854 740,04	9 188 700,14	953 333,95	2 146 447,63	3 936 257,97	-	21 079 479,73

Stan na dzień 31.12.2022 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	324 566 663,90	192 773 150,25	210 884 172,98	678 079 845,26	190 931 040,51	215 967 833,41	1 813 202 706,31
Razem aktywa	324 566 663,90	192 773 150,25	210 884 172,98	678 079 845,26	190 931 040,51	215 967 833,41	1 813 202 706,31
Kapitał własny	-	-	-	-	-	383 954 233,68	383 954 233,68
Zobowiązania	460 750 039,26	182 711 555,79	152 062 979,18	324 901 247,54	175 666 485,26	133 156 165,60	1 429 248 472,63
Razem pasywa	460 750 039,26	182 711 555,79	152 062 979,18	324 901 247,54	175 666 485,26	517 110 399,28	1 813 202 706,31
Amortyzacja	5 272 589,02	11 687 071,66	398 924,14	3 077 769,56	5 145 861,31	-	25 582 215,69

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- 30.09.2023	01.01-30.09.2022	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
KRAJ	1 696 092 187,73	1 425 124 016,30	124 055 427,51	113 506 695,02
EKSPORT, w tym:	137 212 956,75	170 123 313,44	49 996 388,74	62 701 178,09
Skandynawia, w tym:	24 910 643,22	111 996 937,75	10 012 881,39	39 689 362,17
- Norwegia	4 351 237,54	68 021 062,86	2 485 017,56	22 997 050,16
- Szwecja	13 522 106,69	5 387 483,89	4 907 360,97	5 748 988,75
- Inne	7 037 298,99	38 588 391,00	2 620 502,86	10 943 323,26
Niemcy	101 562 499,39	57 866 333,55	38 322 273,72	22 678 451,22
Inne rynki	10 739 814,14	260 042,14	1 661 233,63	333 364,70
Razem	1 833 305 144,48	1 595 247 329,74	174 051 816,25	176 207 873,11

* aktywa trwałe-tj. środki trwałe, wartości niematerialne

Grupa w okresie od 01.01.2023 do 30.09.2023 r. nie uzyskała od jednego klienta zewnętrznego przychodów przekraczających 10% łącznych przychodów, natomiast w okresie od 01.01.2022 do 30.09.2022 r. takie przychody uzyskała od jednego klienta zewnętrznego.

2.17. Zysk (strata) na jedną akcję

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022
Liczba akcji zwykłych	32 770 634,00	32 170 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 315 688,95	31 882 962,77
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 770 634,00	32 170 634,00
Zysk (strata) netto	-17 466 733,18	49 533 358,16
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	-30 509 801,98	26 819 642,03
Podstawowy zysk na akcję	-0,94	0,84

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 okresie od 01.01.2023 do 30.09.2023 r. nie nastąpiło połączenie z żadną zewnętrzną jednostką gospodarczą i utrata kontroli.

Połączenie jednostek w ramach Grupy Unibep zostały opisane w pkt. 1.1.3. niniejszego sprawozdania.

2.19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 30.09.2023 r.

	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	29 562,76
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	29 562,76

Stan na dzień 31.12.2022 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	273,89	32 032,92
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	273,89	32 032,92

Za okres 01.01.2023 – 30.09.2023 r.

	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	1 462,11
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	1 462,11

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.

W okresie od 01.01.2023 do 30.09.2023 r. członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 7,0 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 2 311,4 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.

2.20. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

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

- Dariusz Jacek Blocher - Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiewski - Wicerezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - Członek Zarządu
- Przemysław Wojciech Janiszewski - 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)
- Jakub Marek Karnowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

2.21. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Za okres 01.01.2023 - 30.09.2023 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2021 r. wypłacona w 2022 r.	Razem
Dariusz Jacek Blocher	381 654,80	-	381 654,80
Leszek Marek Gołąbiewski	605 700,00	-	605 700,00
Sławomir Kiszycki	545 850,00	-	545 850,00
Krzysztof Mikołajczyk	504 235,90	-	504 235,90
Adam Poliński	399 000,00	-	399 000,00
Przemysław Wojciech Janiszewski*	399 929,52	302 914,29	702 843,81
Razem	2 836 370,22	302 914,29	3 139 284,51

*w 2023 roku zostały wypłacone premie za rok 2022 w kwocie 302 914,29 zł niezwiązane z funkcją członka Zarządu

Za okres 01.01.2022 - 30.09.2022 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2020 r. wypłacona w 2021 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbiewski	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	2 063 576,73	2 592 296,85	4 655 873,58

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:**Za okres 01.01.2023 - 30.09.2023 r.**

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	348 000,00		348 000,00
Beata Maria Skowrońska	114 000,00		114 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	114 000,00	45 000,00	159 000,00
Jarostaw Mariusz Bełdowski	51 000,00		51 000,00
Michał Kotosowski	69 000,00		69 000,00
Paweł Markowski	51 000,00		51 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	4 354,84		4 354,84
Jakub Marek Karnowski	41 000,00		41 000,00
Razem	792 354,84	45 000,00	837 354,84

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
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	691 333,33	51 877,87	41 722,86	784 934,06

Ponadto w okresie od 01.01.2023 do 30.09.2023 r. wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 937,2 tys. zł, a w okresie porównywalnym: wynagrodzenie – 928,4 tys. zł.

2.22. Program motywacyjny

W ramach UNIBEP SA od 2020 r. przyjęte zostały założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów.

Szczegółowe informacje o założeniach Programu zostały opisane w punkcie 6.10 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. oraz w punkcie 4.25 Skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023 r. W stosunku do informacji zaprezentowanych w przywołanych sprawozdaniach nastąpiły następujące zmiany.

W dniu 11 września 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki dokonała zmiany Regulaminu Programu Motywacyjnego, w szczególności wprowadzając możliwość podjęcia przez Radę Nadzorczą decyzji o zawarciu z osobą wchodzącą w skład Zarządu Spółki umowy uczestnictwa w Programie, w terminie i na warunkach odbiegających od warunków określonych w Regulaminie. Następnie Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zawarciu z Prezesem Zarządu Spółki umowy uczestnictwa w Programie na warunkach odbiegających od warunków określonych w Regulaminie oraz ustaliła zasady uczestnictwa Prezesa Zarządu Spółki w Programie.

W ramach Programu Motywacyjnego Prezes Zarządu będzie mógł nabyć od Spółki maksymalnie 2.000.000 akcji, w tym:

- 1) 50.000 akcji („Pula 1”) menadżer będzie mógł nabyć w roku 2023,
- 2) nie więcej niż 1.950.000 akcji („Pula 2”) menadżer będzie mógł nabyć w latach 2025, 2026 i 2027, nie później niż do dnia przypadającego 4 miesiące po dniu zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026 („Data Końcowa”).

Cena, po której Prezes Zarządu będzie nabywać od Spółki akcje w ramach Programu, będzie stała i będzie wynosiła 3,50 PLN (trzy złote i pięćdziesiąt groszy) za jedną akcję.

Prezes Zarządu będzie uprawniony do nabycia od Spółki akcji Puli 1 pod warunkiem, że będzie on sprawował funkcję Prezesa Zarządu Spółki w dniu skierowania do niego przez Spółkę oferty sprzedaży akcji Puli 1. Rada Nadzorcza nie ustaliła innych kryteriów przydziału akcji Puli 1. Menadżer będzie zobowiązany do nierozporządzania akcjami Puli 1 w terminie 12 miesięcy od dnia ich nabycia. Prawo Prezesa Zarządu do nabycia akcji Puli 2 będzie uzależnione od spełnienia kryteriów ustalonych przez Radę Nadzorczą („Kryteria Przydziału”), które powinny być spełnione w latach 2024, 2025, 2026 („Lata Oceny”).

Kryteria Przydziału będą ustalane przez Radę Nadzorczą odrębnie dla każdego Roku Oceny do końca lutego danego Roku Oceny. Cele, których dotyczą Kryteria Przydziału, mogą mieć charakter finansowy i niefinansowy. Rada Nadzorcza może ustalić dla danego Roku Oceny więcej niż jedno Kryterium Przydziału.

Akcje Puli 2 będą nabywane przez menadżera w latach 2025, 2026 i 2027 („Lata Przydziału”), nie później niż do Daty Końcowej.

W każdym z Lat Przydziału menadżer będzie uprawniony do nabycia następującej liczby akcji w ramach akcji Puli 2:

- (a) w Roku Przydziału 2025 – nie więcej niż 450.000 akcji,
- (b) w Roku Przydziału 2026 – nie więcej niż 700.000 akcji,
- (c) w Roku Przydziału 2027 – nie więcej niż 800.000 akcji.

W każdym przypadku prawo Prezesa Zarządu do nabycia akcji, w ramach akcji Puli 2, w związku ze zrealizowaniem Kryteriów Przydziału powstanie jedynie wtedy, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- (a) w ostatnim dniu danego Roku Oceny menadżer wchodzi w skład Zarządu oraz
- (b) do dnia, o którym mowa w lit. (a), umowa między menadżerem a Spółką, na podstawie której menadżer pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki, nie została wypowiedziana przez menadżera, ani nie została przez niego rozwiązana w inny sposób niż w drodze wypowiedzenia, oraz
- (c) do dnia, o którym mowa w lit. (a), umowa między menadżerem a Spółką, na podstawie której menadżer pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki, nie została wypowiedziana lub w inny sposób rozwiązana przez Spółkę z przyczyn, które uzasadniałyby rozwiązanie przez pracodawcę umowy o pracę z winy pracownika.

W dniu 3 października 2023 r., w związku z dokonaniem następujących czynności: i) złożeniem przez Spółkę Prezesowi Zarządu oferty sprzedaży 50.000 akcji Spółki (Pula 1), zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; ii) przyjęciem przez Prezesa Zarządu oferty sprzedaży akcji Spółki; iii) dokonaniem przez Prezesa Zarządu wpłaty na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, nastąpiło zapisanie akcji Spółki z Puli 1 na rachunku inwestycyjnym Prezesa Zarządu.

W związku realizacją „Puli 1” koszty Spółki zostały obciążone kwotą 292 500 złotych.

2.23. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

2.23.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
AKTYWA WARUNKOWE	4 800,00	4 800,00
Od pozostałych jednostek	4 800,00	4 800,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	4 800,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	146 062 140,01	146 512 157,29
Na rzecz jednostek powiązanych	17 278 135,27	19 225 952,00
Udzielone poręczenia	17 278 135,27	19 225 952,00
Na rzecz pozostałych jednostek	128 784 004,74	127 286 205,29
Sprawy sporne	128 784 004,74	125 286 205,29
Udzielone poręczenia	-	2 000 000,00

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za 2022 rok i II kwartału 2023 nastąpiły następujące zmiany:

Sprawy przeciwko Unibep SA

- W sprawie z powództwa **FLAMPOL Tomasz Woźniak Sp. k.** o zapłatę kwoty 82 tys. zł Sąd wydał nakaz zapłaty. Roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia solidarnie przez Klimar Plus, Unibep oraz WX Office Development 2 w związku z realizacją inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi. Unibep SA stoi na stanowisku, że powód nie został zgłoszony i w związku z tym brak jest solidarnej odpowiedzialności Unibep SA za zobowiązanie Klimar Plus. W dniu 17 maja 2023 r. sąd wydał wyrok oddalający powództwo w całości. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- 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 SA. Sąd wyrokiem z dnia 30 listopada 2022 r. zasądził solidarnie od pozwanych kwotę 83 tys. zł, w tym od Unibep SA wraz z odsetkami. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. Unibep SA złożył apelację w sprawie. Termin rozprawy w Sądzie II instancji został wyznaczony na 20 listopada 2023 r.
- Pozwem z dnia 1 kwietnia 2021 r. **Alu GLAS Sp. z o. o.** dochodzi zapłaty 337 tys. zł z tytułu wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi z tytułu zwrotu I części kaucji gwarancyjnej. Pozwani zostaliśmy solidarnie z Inwestorem WX Office Development 2. 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. Wszystkie strony postępowania złożyły apelację. 5 października 2023 r. Sąd II instancji wydał wyrok zgodnie, z którym oddalił powództwo w całości i zasądził od Alu Glas Sp. z o.o. na rzecz Unibep SA kwotę w sumie 30 tys. zł tytułem zwrotu kosztów sądowych I i II instancji. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- We wrześniu 2021 r. Unibep SA otrzymał nakaz zapłaty kwoty 31 tys. zł w postępowaniu upominawczym wydanym przez Sąd Rejonowy w Płocku. Sprawa z powództwa **PPHU BENON**. Powód dochodzi zwrotu I części kaucji gwarancyjnej z kontraktu fabryka proszków mlecznych Mlekovita. 1 kwietnia 2022 r. Sąd wydał wyrok zasądający zapłatę powodowi kwoty 38 tys. zł wraz z odsetkami. W sprawie złożyliśmy apelację. W dniu 28 września 2023 r. Sąd II instancji wydał wyrok prawomocny oddalający apelację. Kwota dochodzona przez Powoda wraz z odsetkami i kosztami procesu została zapłacona. Sprawa zakończona.

Sprawy przeciwko Unibep SA (dawniej Budrex Sp. z o. o.)

- W kwietniu 2021 r. **Trakcja PRKiL SA** złożyła pozew o zapłatę wynagrodzenia na kontrakcie Łochów-Topór w wysokości 544 tys. zł. 29 lipca 2022 r. Sąd wydał wyrok w sprawie i zasądził na rzecz Trakcji PRKiL SA kwotę 324 tys. zł wraz z odsetkami ustawowymi. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. 6 października 2022 r. została złożona apelacja przez spółkę Budrex Sp. z o. o. 27 października 2023 r. odbyła się rozprawa apelacyjna. 9 listopada 2023 r. Sąd Apelacyjny w Białymstoku wydał wyrok, w którym oddalił obie apelacje. Wyrok jest prawomocny.

Oprócz opisanych spraw przeciwko Spółce toczą się postępowania sądowe na łączną kwotę 1 165 tys. zł.

Sprawy z powództwa Unibep SA

- Z uwagi na bezskuteczność egzekucji sądowej prowadzonej wobec spółki Atelier Żoliborz sp. z o.o., Unibep SA w dniu 25 lipca 2022 r. złożył pozew o zapłatę przeciwko członkowi zarządu wyżej wymienionej spółki – **Sylwestrowi Andrzejowi Ołdakowi**, na podstawie art. 299 Kodeksu Spółek Handlowych. Przedmiotowe powództwo dotyczy należności głównej wobec Atelier Żoliborz sp. z o.o., odsetek od należności głównej, a także kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego. Łącznie powództwo wynosi 3 132 tys. zł. W dniu 22 grudnia 2022 r. Sąd wydał wyrok zaoczny, w którym uwzględnił powództwo w całości, nadając wyrokowi klauzulę wykonalności. 5 kwietnia 2023 r. został złożony wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika sądowego. 9 października 2023 r. zostało zawarte dodatkowe porozumienie w przedmiocie spłaty całego zadłużenia ze środków pochodzących ze sprzedaży innych nieruchomości należących do pozwanego nie później niż do dnia 31 grudnia 2023 r. W innym przypadku będzie kontynuowana egzekucja z nieruchomości już zajętej.
- Spółka Unibep SA 2 lutego 2021 r. złożyła pozew przeciwko **Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej** o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 841 tys. zł z tytułu wykonanie robót na inwestycji Ialarowa. 7 listopada 2022 r. Sąd zasądził od Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zapłatę 227 tys. zł wraz z odsetkami. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. Unibep SA złożył apelacje w sprawie. W dniu 15 września 2023 r. zapadł wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Sąd ostatecznie zasądził na rzecz Unibep S.A. kwotę 324 tys. zł, w pozostałym zakresie powództwa zostało prawomocnie oddalone. Sprawa zakończona.
- W dniu 25 października 2022 r. Unibep SA wniósł pozew przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej "Na Skraju"** o zwrot niezwróconych części kaucji gwarancyjnych w kwocie 1 573 tys. zł zatrzymanych w związku z realizacją umów o generalne wykonawstwo inwestycji "Cynamonowy Dom". 9 listopada 2023 r. odbyło się spotkanie mediacyjne, które nie doprowadziło do zawarcia ugody. Sprawa wróci do sądu. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- 23 grudnia 2022 r. Unibep SA złożył wspólnie z ZUE SA pozew przeciwko **Miastu Katowice oraz Tramwaje Śląskie S.A.** o zapłatę 13 401 tys. zł tytułem wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiatry peronowej na budowie Zawodzie. Unibep SA dochodzi pozewem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Otrzymał odpowiedzi na pozew od obojga pozwanych i oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- W lipcu 2020 r. spółka Unibep SA złożyła pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** w związku z realizacją drogi DW 682 Łąpy Markowszczyzna na kwotę 1 318 tys. zł za wykonane roboty dodatkowe z branży elektrycznej. Biegły wydał opinię w sprawie, do której Unibep SA wniósł zastrzeżenia. Została wydana opinia uzupełniająca, która nie wniosła nic do sprawy. Oczekujemy na decyzję sądu odnośnie dalszego postępowania w sprawie.

- Pozwem z dnia 23 marca 2022 r. przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** Unibep SA dochodzi zapłaty 92 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z wymianą gruntów na inwestycji DW 682 Łapy Markowszczyzna. Na wniosek Unibep SA Sąd podjął ponownie postępowanie. Oczekujemy na decyzję sądu odnośnie dalszego postępowania w sprawie.
- 22 grudnia 2021 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę wynagrodzenia 5 731 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. Mediacje ostatecznie nie doprowadziły do zawarcia ugody. Termin rozprawy wyznaczono na 6 grudnia 2023 r. na której planowane jest przesłuchanie świadków.
- 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. Rozprawa planowana na dzień 28 września 2023 r. odbyła się. Kolejnej termin rozprawy Sąd wyznaczył na dzień 30 listopada 2023 r.
- Spółka Unibep SA złożyła 14 września 2022 r. pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg w Ostrołęce** na kwotę 1 341 tys. zł dotyczy waloryzacji wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji drogi powiatowej Nr 2544W Baranowo – Wyszel – Chojniki. 3 października 2023 r. odbyło się pierwsze posiedzenie mediacyjne. Mediator ma wystąpić do Sądu o przedłużenie mediacji do 25 listopada 2023 r. brak dalszych czynności w sprawie.
- W dniu 6 lutego 2023 r. został złożony pozew przeciwko **Prymat Sp. z o.o.** z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju o zapłatę kwoty 2 070 tys. zł w związku z nieopłaceniem przez Inwestora należności z tytułu wynagrodzenia za roboty budowlane. Roszczenie dotyczy kontraktu Prymat Jastrzębie. W dniu 13 września 2023 r. odbyła się rozprawa. Kolejna rozprawa z 27 września 2023 r., została przeniesiona na dzień 17 listopada 2023 r.

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

- 20 sierpnia 2019 r. Unibep SA oraz Budrex Sp. z o. o. złożyły pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł z tytułu wykonania robót dodatkowych na inwestycji Łapy Markowszczyzna w związku ze zmianą technologii prowadzonych prac w kwocie 1 051 tys. zł poniesionych przez Budrex Sp. z o.o. oraz zwiększonych kosztów transportu kruszyw – 3 658 tys. zł poniesionych przez Unibep SA oraz 36 tys. zł poniesionych przez Budrex Sp. z o.o. 27 lipca 2023 r. Sąd Apelacyjny wydał wyrok w sprawie. Ostatecznie zasądzono kwotę 255 tys. zł na rzecz Unibep SA. w pozostałym zakresie apelacja została oddalona. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- W pozwie z dnia 30 września 2022 r. spółka Budrex Sp. z o. o. dochodzi od **Trakcji PRKiL SA** zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót pozwanego w ramach kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. 13 listopada 2023 r. odbyła się rozprawa, na której przesłuchani zostali świadkowie. Kolejny termin rozprawy wyznaczony został na dzień 22 stycznia 2024 r.

Sprawy z powództwa Unihouse SA

- Unihouse SA złożył do Sądu w Oslo pozew o zapłatę 900 tys. NOK w związku z niewykonaniem przez **Taj Eiendom** postanowień zawartego porozumienia. Pozwany wstrzymuje zapłatę wyżej wymienionej kwoty z uwagi na pojawiające się nowe usterki na inwestycji Nittebergia. 11 września 2023 r. Inwestor opłacił kwotę 300 tys. NOK. Pozostała kwota do opłacenia 30 tys. NOK, aby ugoda została wykonana.
- 27 stycznia 2023 r. Unihouse SA skierował pozew do Sądu w sprawie zapłaty roszczenia w wysokości 22 852 tys. NOK wobec **Fidelis Insurance Irland DAC**. Unihouse złożył kilka roszczeń

z tytułu gwarancji w listopadzie 2022 r., ale gwarant Fidelis i ich współwykonawca Standard Garanti AS nie wypłacili roszczenia dla spółki. Roszczenie z gwarancji zostało złożone w związku z brakiem zapłaty należności przez Inwestora Bekkefaret Bolig AS w wyniku realizacji kontraktu Klovertunet. Sąd zdecydował o potęczeniu niniejszej sprawy oraz pozwu ze sprawą dotyczącą roszczenia regresowego ubezpieczyciela do inwestora. Natomiast odmówił potęczenia sprawy ze sprawą roszczenia inwestora do spółki Unihouse SA wskazanych w odpowiedzi inwestora na Final Account. W dniach 9-11 października 2023 r. odbyły się rozprawy. 25 października 2023 r. zapadł wyrok w sprawie, zgodnie z którym ubezpieczyciel ma zapłacić spółce Unihouse SA kwotę 18 825 tys. NOK należności głównej, odsetki oraz zwrócić koszty procesu. Wyrok jest nieprawomocny.

- 4 czerwca 2023 r. spółka Unihouse SA skierowała pozew do sądu przeciwko inwestorowi **Bekkefaret Bolig AS** Roszczenie dotyczy braku zapłaty 21 009 tys. NOK za roboty kontraktowe i dodatkowe w związku z realizacją inwestycji Klovertunet. Inwestor przedstawił własne roszczenie na 16 250 tys. NOK z tytułu wad. Sprawa jest powiązana ze sprawą przeciwko Fidelis Insurance. W sprawie zaplanowano mediacje na początku lutego 2024 r.
- 4 czerwca 2023 r. spółka Unihouse SA skierowała pozew do sądu przeciwko **Fredensborg (Bekkefaret Bolig AS)** Roszczenie dotyczy braku zapłaty 7 296 tys. NOK w związku z realizacją inwestycji Vestbyen. Sprawa została potęczona do wspólnego rozpoznania ze sprawą opisaną powyżej w sprawie roszczenia na inwestycji Klovertunet.
- 3 marca 2023 r. Unihouse SA skierował sprawę do Komisji Pojednawczej przeciwko Inwestorowi **Signaturhagen Konsberg**. Spółka dochodzi zapłaty 6 036 tys. zł ze względu na opóźnienia w realizacji projektu Signaturhagen. Ostatecznie strony zawarły ugodę, zgodnie z którą inwestor zapłacił Unihouse SA kwotę 2 845 tys. NOK. Sprawa zakończona.

Sprawy przeciwko Unihouse SA

We wrześniu 2023 r. do spółki Unihouse SA wpłynął nowy pozew na kwotę 128 tys. NOK.

Sprawa przeciwko Szczęśliwicka Sp. z o. o. (spółka zależna Unidevelopment SA)

- W dniu 21 sierpnia 2023 r. wpłynął do spółki Szczęśliwicka Sp. z o. o. pozew o zapłatę 80 tys. zł. Postępowanie zostało wszczęte z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej** tytułem roszczeń za wady budynków na inwestycji Czarnieckiego w Poznaniu. Spółka przestała do Sądu odpowiedź na pozew w dniu 20 września 2023 r. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.

2.23.2. Gwarancje

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
UDZIELONE GWARANCJE	893 265 882,01	875 712 358,30
Na rzecz jednostek powiązanych	36 186 075,87	47 179 340,87
Na rzecz pozostałych jednostek	857 079 806,14	828 533 017,43
OTRZYMANE GWARANCJE	130 827 150,00	158 566 651,31
Od pozostałych jednostek	130 827 150,00	158 566 651,31

W okresie od 01.01.2023 do 30.09.2023 r. udzielono gwarancji na kwotę 227 620 094,50 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 55 955 348,85 zł.

2.24. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30.09.2023 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	27 801 843,05	-	-	-120 257 661,13	-	-92 455 818,08
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	336 870 693,96	-	-	-	-	336 870 693,96
Pożyczki udzielone	93 918 275,10	-	-	-	-	93 918 275,10
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	829 288,55	-8 604 899,16	-	6 356 301,01	-1 419 309,60
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	137 895 485,75	-	-	-	-	137 895 485,75
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-320 068 100,20	-	-320 068 100,20
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-391 557 305,12	-	-391 557 305,12
	596 486 297,86	829 288,55	-8 604 899,16	-831 883 066,45	6 356 301,01	-236 816 078,19

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2022 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	37 137 222,23	-	-	-112 732 854,47	-	-75 595 632,24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	277 420 578,80	-	-	-	-	277 420 578,80
Pożyczki udzielone	87 341 187,72	-	-	-	-	87 341 187,72
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 737 987,09	-181 969,31	-	-2 386 399,81	-830 382,03
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	137 948 189,73	-	-	-	-	137 948 189,73
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-240 791 392,00	-	-240 791 392,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-334 689 874,76	-	-334 689 874,76
	539 847 178,48	1 737 987,09	-181 969,31	-688 214 121,23	-2 386 399,81	-149 197 324,78

*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 01.01.2023 - 30.09.2023 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	829 288,55	-	829 288,55
Razem	-	829 288,55	-	829 288,55

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 382 787,29	-	1 382 787,29
Razem	-	1 382 787,29	-	1 382 787,29

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres 01.01.2023 - 30.09.2023 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	2 248 598,15	-	2 248 598,15
Razem	-	2 248 598,15	-	2 248 598,15

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	2 213 169,32	-	2 213 169,32
Razem	-	2 213 169,32	-	2 213 169,32

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	829 288,55	1 382 787,29
Razem	829 288,55	1 382 787,29

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
Wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	2 248 598,15	2 213 169,32
Razem	2 248 598,15	2 213 169,32

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
poniżej 1 roku	637 092,40	1 382 787,29
od 1 do 3 lat	192 196,15	-
Razem	829 288,55	1 382 787,29

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
poniżej 1 roku	2 248 598,15	2 213 169,32
Razem	2 248 598,15	2 213 169,32

2.25. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Grupy UNIBEP

Aktualna pozostaje sytuacja opisana we wcześniejszych raportach okresowych oraz raporcie rocznym 2022. Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej i może mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż, ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Wpływa lub może wpływać to na nastroje wśród inwestorów i skłonności inwestycyjne. Spółka nie prowadzi aktualnie prac budowlanych na terenie Ukrainy. Monitoruje rozwój konfliktu. Docelowo zamierza aktywnie uczestniczyć w odbudowie Ukrainy.

3. Zdarzenia po dniu bilansowym

Umowy finansowe

1. W dniu 12.10.2023 r. Unidevelopment SA wypowiedział umowę kredytową zawartą z Bankiem Millennium SA na kwotę 20 000 000 zł.
2. W dniu 19.10.2023 r. Unibep SA wyemitował 1 380 402 sztuk obligacji serii I o łącznej wartości 138 040 200 zł. Celem emisji był przedterminowy wykup obligacji serii G i obligacji serii H oraz finansowanie prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych (rozumianych jako realizacja inwestycji deweloperskich lub kontraktów budowlanych), w ramach prowadzonej przez podmioty Grupy zależne działalności. Obligacje są niezabezpieczone. Data wykupu obligacji została określona na 19.10.2026 r.
3. W dniu 24.10.2023 r. Zarząd Unibep SA podjął uchwałę o przedterminowym wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Spółki obligacji serii G oraz obligacji serii H (łącznie ok. 100 mln zł). Dzień wykupu został określony na 16.11.2023 r.
4. W dniu 08.11.2023 r. Unidevelopment SA podpisał z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej umowę o kredyt rewolwingowy na kwotę 5 000 000 zł. Umowa została zawarta do 31.08.2025 r.

Pozostałe istotne zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 2.3. Sprawozdania Zarządu Unibep SA z działalności Grupy za III kwartał 2023 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 15.11.2023 r.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 15.11.2023 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Dariusz Jacek Blocher

Wiceprezes Zarządu

Leszek Marek Gołębicki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

Adam Poliński

Członek Zarządu

Przemysław Wojciech Janiszewski

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Krystyna Kobylińska

