

3Q2024



KWARTALNE SKRÓCONE

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2024 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE  
Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ  
ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 19 LISTOPADA 2024 ROKU



# SPIS TREŚCI

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA .....	5
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA .....	6
SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	7
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	8
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	9
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	10
<b>1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu .....</b>	<b>11</b>
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości .....	11
1.1.1. Standardy i interpretacje .....	11
1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	13
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej .....	13
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności .....	16
1.2. Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR .....	17
1.3. Spółki powiązane .....	20
<b>2. Aktywa i zobowiązania kontraktowe .....</b>	<b>22</b>
<b>3. Informacja o rezerwach, odpisach aktualizujących i oczekiwanych stratach kredytowych .....</b>	<b>23</b>
3.1. Rezerwy .....	23
3.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe .....	25
<b>4. Bieżący i odroczony podatek dochodowy .....</b>	<b>26</b>
<b>5. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje .....</b>	<b>30</b>
5.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe .....	30
5.2. Gwarancje .....	33
<b>6. Instrumenty finansowe .....</b>	<b>34</b>
<b>7. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....</b>	<b>38</b>
<b>8. Zarząd i Rada Nadzorcza .....</b>	<b>40</b>
8.1. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanymi .....	40
8.2. Program motywacyjny .....	42
<b>9. Zysk (strata) na jedną akcję .....</b>	<b>42</b>
<b>10. Środki pieniężne w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>42</b>
<b>11. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Spółki .....</b>	<b>43</b>
<b>12. Zdarzenia po dniu bilansowym .....</b>	<b>44</b>



## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

	Nota	Stan na dzień 30.09.2024	Stan na dzień 31.12.2023	Stan na dzień 30.09.2023
<b>AKTYWA</b>				
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>				
Środki trwałe		91 485 100,96	77 679 318,90	80 320 705,02
Wartości niematerialne		11 137 358,33	10 757 203,18	9 452 957,39
Nieruchomości inwestycyjne		-	2 756 619,69	2 368 929,22
Inwestycje w jednostki zależne		160 561 021,53	130 481 821,53	152 840 821,53
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności		7 986,00	7 986,00	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		11 934 998,05	9 837 807,11	6 170 289,30
Kaucje z tytułu umów z klientami		12 142 401,75	9 152 441,17	9 942 964,03
Pożyczki udzielone		41 642 602,81	40 353 939,96	39 773 554,42
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	6	-	4 098 447,61	192 196,15
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	68 119 658,0	63 084 131,00	38 235 284,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>397 031 127,43</b>	<b>348 209 716,15</b>	<b>339 305 687,06</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zapasy		55 721 622,40	37 532 395,24	59 427 597,41
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		290 278 543,48	371 187 690,11	378 107 054,97
Kaucje z tytułu umów z klientami		8 084 605,75	16 734 984,73	22 554 773,69
Aktywa kontraktowe	2	273 459 616,34	153 944 111,81	371 074 336,39
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		367 821,48	1 518 582,78	297 260,43
Pożyczki udzielone		13 149 828,93	50 087 658,30	50 147 809,49
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	6	6 301 789,28	3 434 047,77	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	76 587 228,53	169 704 601,00	44 805 509,59
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>		<b>723 951 056,19</b>	<b>804 144 071,74</b>	<b>926 414 341,97</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>723 951 056,19</b>	<b>804 144 071,74</b>	<b>926 414 341,97</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 120 982 183,62</b>	<b>1 152 353 787,89</b>	<b>1 265 720 029,03</b>

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

	Nota	Stan na dzień 30.09.2024	Stan na dzień 31.12.2023	Stan na dzień 30.09.2023
<b>PASYWA</b>				
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 803 761,02	65 803 761,02	65 803 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		41 113 801,40	40 821 021,35	34 254 298,70
Zyski (straty) zatrzymane		-75 763 515,63	-64 405 603,58	90 267 235,54
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>34 661 110,19</b>	<b>45 726 242,19</b>	<b>193 832 358,66</b>
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>34 661 110,19</b>	<b>45 726 242,19</b>	<b>193 832 358,66</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		333 847,15	363 606,35	380 925,98
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe		156 141 806,15	132 235 482,25	53 221 334,37
Zobowiązania leasingowe długoterminowe		36 857 163,28	30 971 781,00	32 712 193,82
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	6	1 412 779,36	-	-
Rezerwy długoterminowe	3.1	69 861 959,58	56 502 361,74	49 578 138,63
Kaucje z tytułu umów z klientami		54 356 742,67	49 748 393,17	50 101 673,29
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>318 964 298,19</b>	<b>269 821 624,51</b>	<b>185 994 266,09</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		298 919 174,25	378 731 601,33	428 449 152,63
Zobowiązania kontraktowe	2	149 141 046,98	150 755 211,29	128 535 203,84
Kaucje z tytułu umów z klientami		71 111 847,23	62 695 867,14	60 170 997,83
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe		30 736 386,12	20 345 027,95	62 594 937,54
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe		17 310 264,52	12 299 324,80	13 713 125,46
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		482 946,31	291 577,63	2 684 694,40
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	6	-	-	718 180,65
Rezerwy krótkoterminowe	3.1	199 655 109,83	211 687 311,05	189 027 111,93
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		767 356 775,24	836 805 921,19	885 893 404,28
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>767 356 775,24</b>	<b>836 805 921,19</b>	<b>885 893 404,28</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 086 321 073,43</b>	<b>1 106 627 545,70</b>	<b>1 071 887 670,37</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 120 982 183,62</b>	<b>1 152 353 787,89</b>	<b>1 265 720 029,03</b>

## SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2024 r.	2023r.	2024r.	2023r.
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>				
Przychody z umów z klientami	1 489 352 165,47	1 580 222 936,88	538 212 149,88	579 034 658,50
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 446 234 001,73	1 555 691 434,60	506 211 603,49	579 789 984,26
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>43 118 163,74</b>	<b>24 531 502,28</b>	<b>32 000 546,39</b>	<b>-755 325,76</b>
Koszty zarządu	53 666 319,08	32 306 770,50	17 979 347,93	11 777 538,82
Pozostałe przychody operacyjne	5 170 056,24	5 928 407,12	2 222 282,61	2 117 947,99
Pozostałe koszty operacyjne	5 307 587,65	2 565 643,78	3 348 994,36	1 075 259,67
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-10 685 686,75</b>	<b>-4 412 504,88</b>	<b>12 894 486,71</b>	<b>-11 490 176,26</b>
Przychody finansowe	19 831 594,25	14 943 339,41	700 250,26	6 615 859,56
Koszty finansowe	26 604 011,27	20 510 613,83	9 710 621,86	3 576 161,19
Oczekiwane straty kredytowe	-1 319 975,35	609 224,48	1 793 765,61	641 604,98
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-16 138 128,42</b>	<b>-10 589 003,78</b>	<b>2 090 349,50</b>	<b>-9 092 082,87</b>
Podatek dochodowy	-4 780 216,37	-799 935,07	1 527 818,90	-1 389 149,47
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-11 357 912,05</b>	<b>-9 789 068,71</b>	<b>562 530,60</b>	<b>-7 702 933,40</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-11 357 912,05</b>	<b>-9 789 068,71</b>	<b>562 530,60</b>	<b>-7 702 933,40</b>
<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-11 357 912,05</b>	<b>-9 789 068,71</b>	<b>562 530,60</b>	<b>-7 702 933,40</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	-0,35	-0,30	0,02	-0,24
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	-0,35	-0,30	0,02	-0,24

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2024r.	2023r.	2024r.	2023r.
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-11 357 912,05</b>	<b>-9 789 068,71</b>	<b>562 530,60</b>	<b>-7 702 933,40</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>361 456,05</b>	<b>-4 515 101,20</b>	<b>-494 365,22</b>	<b>-6 315 756,70</b>
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	361 456,05	-4 515 101,20	-494 365,22	-6 315 756,70
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>361 456,05</b>	<b>-4 515 101,20</b>	<b>-494 365,22</b>	<b>-6 315 756,70</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	68 676,00	-857 869,00	-93 930,00	-1 199 994,00
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>292 780,05</b>	<b>-3 657 232,20</b>	<b>-400 435,22</b>	<b>-5 115 762,70</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-11 065 132,00</b>	<b>-13 446 300,91</b>	<b>162 095,38</b>	<b>-12 818 696,10</b>
z tego przypadający:				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	-11 065 132,00	-13 446 300,91	162 095,38	-12 818 696,10



## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 1 STYCZNIA 2024 ROKU – 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>40 821 021,35</b>	<b>65 803 761,02</b>	<b>-64 405 603,58</b>	<b>45 726 242,19</b>
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-11 357 912,05	-11 357 912,05
Inne całkowite dochody	-	292 780,05	-	-	292 780,05
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>292 780,05</b>	<b>-</b>	<b>-11 357 912,05</b>	<b>- 11 065 132,00</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>292 780,05</b>	<b>-</b>	<b>-11 357 912,05</b>	<b>- 11 065 132,00</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>41 113 801,40</b>	<b>65 803 761,02</b>	<b>- 75 763 515,63</b>	<b>34 661 110,19</b>

ZA OKRES 1 STYCZNIA 2023 ROKU – 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>37 554 030,90</b>	<b>63 893 761,02</b>	<b>107 133 843,73</b>	<b>212 088 699,05</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-7 077 539,48	-7 077 539,48
Program motywacyjny	-	357 500,00	1 910 000,00	-	2 267 500,00
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-9 789 068,71	-9 789 068,71
Inne całkowite dochody	-	-3 657 232,20	-	-	-3 657 232,20
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-3 657 232,20</b>	<b>-</b>	<b>-9 789 068,71</b>	<b>-13 446 300,91</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-3 299 732,20</b>	<b>1 910 000,00</b>	<b>-16 866 608,19</b>	<b>-18 256 340,39</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>34 254 298,70</b>	<b>65 803 761,02</b>	<b>90 267 235,54</b>	<b>193 832 358,66</b>

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023
<b>PRZEPIYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
I. Zysk (strata) brutto	- 16 138 128,42	-10 589 003,78
II. Korekty razem	- 132 585 274,17	9 911 150,10
1. Amortyzacja	16 783 107,00	15 714 308,52
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 4 490,31	-254 722,54
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	177 093,33	4 584 731,31
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 2 832 634,59	-4 523 741,10
5. Zmiana stanu rezerw	1 327 396,62	18 315 615,42
6. Zmiana stanu zapasów	- 18 189 227,16	10 684 963,35
7. Zmiana stanu należności	- 62 820 167,75	-157 232 421,45
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	- 67 107 498,61	122 732 944,00
9. Inne korekty	81 147,30	-110 527,41
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>- 148 723 402,59</b>	<b>-677 853,68</b>
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	994 538,10	-4 740 058,00
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>- 147 728 864,49</b>	<b>-5 417 911,68</b>
<b>PRZEPIYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	- 9 284 303,11	-3 069 938,33
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	340 024,14	1 293 062,08
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	-	1 975 000,00
Odsetki otrzymane	5 025 579,33	9 238 380,25
Dywidendy otrzymane	11 276 606,74	-
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	50 275 000,01	19 120 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	- 12 842 130,68	-12 264 418,91
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	4 506 273,39	726 665,40
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>49 297 049,82</b>	<b>17 018 750,49</b>
<b>PRZEPIYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	40 000 000,00	-
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	- 9 825 394,00	-11 350 710,12
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	- 11 791 292,35	-12 036 521,67
Zapłacone odsetki	- 13 073 459,90	-12 570 583,61
Wypłacone dywidendy	-	-7 077 539,48
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>5 309 853,75</b>	<b>-43 035 354,88</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>- 93 121 960,92</b>	<b>-31 434 516,07</b>
Różnice kursowe	4 588,45	258 951,35
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>- 93 117 372,47</b>	<b>-31 175 564,72</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>169 704 601,00</b>	<b>75 981 074,31</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>76 587 228,53</b>	<b>44 805 509,59</b>
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	21 418 999,31	17 912 473,39

## OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

# 1. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

## 1.1. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku oraz okresy porównawcze zostało sporządzone 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe UNIBEP SA za III kwartał 2024 roku nie było badane ani też nie podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

### 1.1.1. STANDARDY I INTERPRETACJE

Przy sporządzaniu kwartalnego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, które zostało opublikowane w dniu 18 kwietnia 2024 roku.

Nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), które zastosowano po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Unibep S.A. za 2024 rok:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
  - doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
  - intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

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.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma 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. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

- **Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 “Instrumenty finansowe - ujawnianie informacji”** - zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później,

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2024 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, ale niez zaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską:

- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony
- **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później),
- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”** - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Zmiany obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie,
- **MSSF 18 „Zasady prezentacji i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”** - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,
- **MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnianie informacji”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”** - brak możliwości wymiany waluty, zasada dotyczy jednostki która powinna ocenić, czy dana waluta jest wymierna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymiarności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymiarności waluty. Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie.
- **„Coroczne zmiany tom 11”** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie).

Spółka nadal szacuje wpływ w/w zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe. Unibep SA zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

### 1.1.2. PODSTAWA SPORZĄDZANIA SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za 2023 rok obejmującymi noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz z raportami rocznymi.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

### 1.1.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za 3 kwartały 2024 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zatem nie zawiera żadnych korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i klasyfikacji aktywów i pasywów, które byłyby konieczne w przypadku, gdyby założenie kontynuacji działalności Spółki okazało się nieuzasadnione.

Za 3 kwartały 2024 roku Spółka odnotowała stratę na poziomie operacyjnym w wysokości 10 686 tys. zł oraz stratę netto w wysokości 11 358 tys. zł. Analizując zaś dane za III kwartał 2024 roku analogiczne dane wskazują na następujące wartości: zysk z działalności operacyjnej na poziomie 12 894 tys. zł oraz zysk netto w kwocie 563 tys. zł. wobec straty z działalności operacyjnej w wysokości 11 490 tys. zł i straty netto 7 703 tys. zł w analogicznym okresie w 2023 roku.

Przychody ze sprzedaży za 3 kwartały 2024 roku wyniosły 1 489 352 tys. zł wobec 1 580 223 tys. zł za analogiczny okres poprzedniego roku (spadek o 90 871 tys. zł tj. 5,75%)

#### **Kowenanty Bankowe**

W sprawozdaniu finansowym za 2023 roku opublikowanym w dniu 18 kwietnia 2024 roku Zarząd Grupy Kapitałowej wskazywał, że w rezultacie negatywnych wyników finansowych odnotowanych w całym roku 2023 jeden z bankowych wskaźników finansowych tzw. kowenantów był złamany (*wsk. Zadłużenie netto/EBDITA*)

Według stanu na 30 września 2024 roku wskaźnik ten liczony w odniesieniu do ostatnich 12 miesięcy pozostaje złamany, podobnie jak to miało miejsce wg stanu na 31 grudnia 2023 roku. Prezentuje to poniższa tabela:

Definicja wskaźnika	Dopuszczalna wielkość wskaźnika	Wartość wskaźnika na 31 grudnia 2023 roku	Wartość wskaźnika na 30 września 2024 roku	Czy złamany
zadłużenie netto/ EBITDA	max. 3,0	0,14	4,27	Tak
zadłużenia netto/ Kapitały własne	max 1,0	-0,07	0,70	Nie

W toku spotkań poczynionych przez Zarząd Grupy Kapitałowej w ciągu bieżącego roku z instytucjami bankowymi, ubezpieczeniowymi lub innymi interesariuszami uczestniczącymi w finansowaniu działalności Jednostki Dominującej i jej Grupy Kapitałowej, Zarząd z jednej strony czynił stosowne wyjaśnienia powstałej sytuacji, z drugiej zaś strony rysował plany i działania optymalizujące pozycje bilansowe, na które wskazano szczegółowo w sprawozdaniach finansowych opublikowanych za II kwartał 2024 roku. Pozwoliło to uzyskać stosowne potwierdzenia ze strony instytucji finansowych o zwolnieniach w zakresie liczenia wskazanego wyżej kowenantu tak wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku jak w kolejnych okresach 2024 roku. Czynności te zaskutkowały zachowaniem na cały okres 2024 roku status quo wszelkich posiadanych linii kredytowych i gwarancyjnych niezbędnych dla finansowania działalności Jednostki Dominującej i jej Grupy Kapitałowej.

Niezależnie o uzyskania zwolnień wskazanych powyżej w okresie 3 kwartałów 2024 roku Zarząd zdołał pozyskać nowe finansowanie oraz uzyskać stosowne aneksy dla wydłużenia okresu trwania umów na finansowanie wielocelowe (tj. kredytowe lub gwarancyjne), które ulegały zakończeniu w ślad za podpisanymi wcześniej umowami za podmiotami finansującymi. Zarząd pragnie przy tym wskazać, że oprócz aneksowania na nowy okres umów bankowych czy ubezpieczeniowych w ciągu 2024 roku pozyskano nowe finansowanie z takich instytucji jak KUKE oraz Velobank.

Z uwagi na wykazywane w sprawozdaniach finansowych opublikowanych w poprzednich kwartałach ryzyko występowania istotnej niepewności co do kontynuacji działalności, Zarząd Spółki pragnie wskazać, że procesy naprawcze zainicjowane przez Zarząd od początku 2024 roku, a szczegółowo omówione tak w sprawozdaniu za 2023 rok, jak również w sprawozdaniu za I półrocze 2024 roku przynoszą oczekiwane rezultaty. Skutkiem tych działań jest poprawiająca się sytuacja Spółki w zakresie poziomów rentowności operacyjnej. Ilustruje to poniższe zestawienie:

Dane w tys. zł	01.01-31.03.2024	01.04-30.06.2024	01.07-30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	394 489	556 651	538 212
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-9 674	-13 906	12 894
%	-2,45%	-2,50%	2,40%
Zysk (strata) netto	-8 852	-3 068	563
%	<b>-2,24%</b>	<b>-0,55%</b>	<b>0,10%</b>

Tabela poniżej przedstawia wartość zobowiązań finansowych Spółki z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu oraz innych zobowiązań finansowych w tym zobowiązań z tytułu najmu wraz ze wskazaniem salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wg stanu na:

- dzień 30 września 2024 roku
- dzień 30 czerwca 2024 roku
- na dzień 30 września 2023 roku
- wraz ze wskazaniem salda na dzień 31 grudnia 2023 roku,

Warto przy tym wskazać, że wyjątkowo niskie zadłużenie netto wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku obrazowało sytuację związaną z jednorazowym pozyskaniem środków od zamawiających z obszaru kontraktów publicznych oraz z tytułu zafakturowanych robot budowlanych na koniec roku obrachunkowego, co jest zjawiskiem charakteryzującym rynek publiczny w Polsce już od wielu lat.

Dane w tys. zł	Stan na: 30.09.2024	30.09.2023	różnica	zmiana %	30.06.2024	różnica	zmiana %	31.12.2023
<b>Część długoterminowa</b>								
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	156 142	53 221	102 921	193,4%	155 598	544	0,35%	132 235
Zobowiązania leasingowe	36 857	32 712	4 145	12,7%	37 350	-493	-1,32%	30 972
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	1 413	-	1 413	-	759	654	86,17%	-
<b>Razem</b>	<b>194 412</b>	<b>85 933</b>	<b>108 479</b>	<b>126,2%</b>	<b>193 707</b>	<b>705</b>	<b>0,36%</b>	<b>163 207</b>
<b>Część krótkoterminowa</b>								
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	30 736	62 595	-31 859	-50,9%	33 451	-2 715	-8,12%	20 345
Zobowiązania leasingowe	17 310	13 713	3 597	26,2%	16 752	558	3,33%	12 299
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	718	-718	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>48 046</b>	<b>77 026</b>	<b>-28 980</b>	<b>-37,6%</b>	<b>50 203</b>	<b>-2 157</b>	<b>-4,30%</b>	<b>32 644</b>
<b>Wartości łączne</b>								
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	186 878	115 816	71 062	61,4%	189 049	-2 171	-1,15%	152 581
Zobowiązania leasingowe, w tym:	54 167	46 425	7 742	16,7%	54 102	65	0,12%	43 271
-zobowiązania z tytułu najmu	19 227	12 281	6 946	56,6%	19 479	-252	-1,29%	10 949
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	1 413	718	695	96,8%	759	654	86,17%	-
<b>Razem</b>	<b>242 458</b>	<b>162 959</b>	<b>79 499</b>	<b>48,8%</b>	<b>243 910</b>	<b>-1 452</b>	<b>-0,60%</b>	<b>195 852</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>76 587</b>	<b>44 806</b>	<b>31 781</b>	<b>70,9%</b>	<b>105 957</b>	<b>-29 370</b>	<b>-27,72%</b>	<b>169 705</b>
<b>Dług finansowy netto (bez zobowiązań z tytułu najmu)</b>	<b>146 644</b>	<b>105 872</b>	<b>40 772</b>	<b>38,5%</b>	<b>118 474</b>	<b>28 170</b>	<b>23,78%</b>	<b>15 198</b>

Zarząd pragnie wskazać, że zadłużenie netto Spółki cały czas pozostaje na regularnym i bezpiecznym poziomie zaś zmiana wobec danych za I półrocze 2024 roku o kwotę 28 170 tys. zł wynika z sezonowości działań budowlanych, których kulminacja przypada co roku na okres III oraz częściowo IV kwartału, z tendencją na zdecydowaną poprawę do końca danego roku kalendarzowego.

W rezultacie powyższych okoliczności Zarząd Spółki pragnie wskazać, że wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie znajduje przesłanek, aby ryzyko kontynuacji działalności miało się zmaterializować. Działania podejmowane przez Spółkę w celu dalszej poprawy rentowności oraz umocnienia pozycji finansowej, szczegółowo omówione w sprawozdaniu za I półrocze 2024 roku, są konsekwentnie realizowane przez Zarząd Spółki, a ich pozytywne wpływy będą w dalszym ciągu korzystnie oddziaływały na prezentowane w kolejnych okresach wyniki.

#### 1.1.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W trzecim kwartale 2024 roku Spółka nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.



## 1.2. WYBRANE DANE FINANSOWE W PRZELICZENIU NA EUR

### PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EUR

	Stan na dzień 30 września 2024 roku		Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku		Stan na dzień 30 września 2023 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	397 031 127,43	92 783 792,72	348 209 716,15	80 085 031,31	339 305 687,06	73 195 635,31
Aktywa obrotowe	723 951 056,19	169 183 018,90	804 144 071,74	184 945 738,67	926 414 341,97	199 847 774,18
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 120 982 183,62</b>	<b>261 966 811,62</b>	<b>1 152 353 787,89</b>	<b>265 030 769,98</b>	<b>1 265 720 029,03</b>	<b>273 043 409,49</b>
Kapitał własny	34 661 110,19	8 100 093,52	45 726 242,19	10 516 615,04	193 832 358,66	41 813 866,31
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 086 321 073,43	253 866 718,10	1 106 627 545,70	254 514 154,94	1 071 887 670,37	231 229 543,18
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 120 982 183,62</b>	<b>261 966 811,62</b>	<b>1 152 353 787,89</b>	<b>265 030 769,98</b>	<b>1 265 720 029,03</b>	<b>273 043 409,49</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30.09.2024 r., przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2791 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31.12.2023 r., przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,348 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30.09.2023 r., przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6356 PLN/EUR.

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PRZELICZENIU NA EUR

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2024r.		2023r.		2024r.		2023r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 489 352 165,47	346 183 851,39	1 580 222 936,88	345 230 362,20	538 212 149,88	125 611 586,07	579 034 658,50	128 508 735,07
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 446 234 001,73	336 161 499,17	1 555 691 434,60	339 870 979,53	506 211 603,49	118 143 082,45	579 789 984,26	128 676 369,18
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	43 118 163,74	10 022 352,22	24 531 502,28	5 359 382,67	32 000 546,39	7 468 503,62	-755 325,76	-167 634,11
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-10 685 686,75	-2 483 772,66	-4 412 504,88	-963 997,31	12 894 486,71	3 009 402,38	-11 490 176,26	-2 550 085,73
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-16 138 128,42</b>	<b>-3 751 133,94</b>	<b>-10 589 003,78</b>	<b>-2 313 373,34</b>	<b>2 090 349,50</b>	<b>487 859,88</b>	<b>-9 092 082,87</b>	<b>-2 017 862,06</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-11 357 912,05</b>	<b>-2 640 024,19</b>	<b>-9 789 068,71</b>	<b>-2 138 612,00</b>	<b>562 530,60</b>	<b>131 287,19</b>	<b>-7 702 933,40</b>	<b>-1 709 559,55</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-11 065 132,00</b>	<b>-2 571 970,62</b>	<b>-13 446 300,91</b>	<b>-2 937 605,34</b>	<b>162 095,38</b>	<b>37 830,91</b>	<b>-12 818 696,10</b>	<b>-2 844 932,33</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3022 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 1 lipca 2024 roku do 30 września 2024 roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2847 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5773 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów za okres od 1 lipca 2023 roku do 30 września 2023 roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5058 PLN/EUR.

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

	01.01.– 30.09.2024		01.01. – 30.09.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-147 728 864,49	-34 337 981,61	-5 417 911,68	-1 183 647,93
B Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	49 297 049,82	11 458 567,67	17 018 750,49	3 718 076,27
C Przepływy pieniężne z działalności finansowej	5 309 853,75	1 234 218,25	-43 035 354,88	-9 401 908,30
D Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-93 121 960,92	-21 645 195,70	-31 434 516,07	-6 867 479,97
E Różnice kursowe	4 588,45	1 066,54	258 951,35	56 572,95
F Środki pieniężne na początek okresu	169 704 601,00	39 030 497,01	75 981 074,31	16 201 000,94
G Środki pieniężne na koniec okresu	76 587 228,53	17 897 975,87	44 805 509,59	9 665 525,41

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia 2024 roku – 30 września 2024 roku przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3022 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,348 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2024 roku, tj. kurs 4,2791 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia 2023 roku – 30 września 2023 roku przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5773 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2023 roku, tj. kurs 4,6356 PLN/EUR.

### 1.3. SPÓŁKI POWIĄZANE

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	90 538 464,10	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o. o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	70 000 597,63	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015		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 Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013		97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013		97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014		97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016		97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016		97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017		97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022		48,82%*	0%**)
URSA SKY Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022		48,82%*	0%**)
Fama Development Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018		48,82%*	48,82%**)
Fama Development Sp. z o. o. Sp. j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018		48,82%***)	48,82%**)
1 Fama Development Sp. z o. o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020		48,82%***)	48,82%**)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018		97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018		97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018		97,63%	97,63%

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
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%
UNI 15 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 16 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 17 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 18 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 19 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 20 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 21 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 22 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023		97,63%	97,63%
UNI 23 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	13.11.2023		97,63%	97,63%
Fama Management Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.07.2024		97,63%	97,63%
Etap Fama Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.07.2024		48,82%*)	48,82%**)
<b>Razem</b>						<b>160 569 007,53</b>		

\* udział w zyskach/stratach Spółki

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

\*\*\* udział w zyskach/stratach Spółki- podział zysku następując 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%.

## 2. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

ZA OKRES 1 STYCZNIA 2024 – 30 WRZEŚNIA 2024 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Razem
Wycena długoterminowych kontraktów	153 944 111,81	266 844 695,07	-	-147 329 190,54	-	273 459 616,34
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>153 944 111,81</b>	<b>266 844 695,07</b>	<b>-</b>	<b>-147 329 190,54</b>	<b>-</b>	<b>273 459 616,34</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	81 650 462,14	-	-40 436 591,47	-	27 626 258,25	68 840 128,92
Wycena długoterminowych kontraktów	69 104 749,15	51 730 216,99	-40 534 048,08	-	-	80 300 918,06
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>150 755 211,29</b>	<b>51 730 216,99</b>	<b>- 80 970 639,55</b>	<b>-</b>	<b>27 626 258,25</b>	<b>149 141 046,98</b>

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 DO 31 GRUDNIA 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	238 918 251,83	139 713 399,28	-	-224 687 539,30	-	153 944 111,81
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>238 918 251,83</b>	<b>139 713 399,28</b>	<b>-</b>	<b>-224 687 539,30</b>	<b>-</b>	<b>153 944 111,81</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	33 193 878,08	-	-28 071 498,46	-	76 528 082,52	81 650 462,14
Wycena długoterminowych kontraktów	51 531 067,63	53 945 941,14	-36 372 259,62	-	-	69 104 749,15
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>84 724 945,71</b>	<b>53 945 941,14</b>	<b>-64 443 758,08</b>	<b>-</b>	<b>76 528 082,52</b>	<b>150 755 211,29</b>

POZOSTAŁE DO REALIZACJI ZOBOWIĄZANIA DO WYKONANIA ŚWIADCZENIA

	Stan na dzień 30.09.2024	Stan na dzień 31.12.2023
<b>Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:</b>	<b>3 447 301 461,95</b>	<b>3 405 310 149,79</b>
do 1 roku	2 063 938 247,20	2 067 152 804,35
powyżej 1 roku	1 383 363 214,75	1 338 157 345,44

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

#### 3.1. REZERWY

	Stan na dzień 30.09.2024	Stan na dzień 30.09.2023
<b>Odprawy emerytalne</b>	<b>2 915 746,75</b>	<b>1 786 170,75</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	2 915 746,75	1 786 170,75
<b>Odprawy rentowe</b>	<b>273 970,00</b>	<b>183 283,75</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	273 970,00	183 283,75
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:</b>	<b>3 189 716,75</b>	<b>1 969 454,50</b>
część długoterminowa	3 018 319,00	1 820 118,75
część krótkoterminowa	171 397,75	149 335,75

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>53 816 964,74</b>	<b>38 568 064,00</b>
Naprawy gwarancyjne	53 816 964,74	38 568 064,00
<b>Zwiększenia</b>	<b>13 808 365,21</b>	<b>11 671 421,84</b>
Naprawy gwarancyjne	13 808 365,21	11 671 421,84
<b>Rozwiązanie</b>	<b>781 689,37</b>	<b>2 481 465,96</b>
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	781 689,37	2 481 465,96
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>66 843 640,58</b>	<b>47 758 019,88</b>
Naprawy gwarancyjne	66 843 640,58	47 758 019,88

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>211 421 742,05</b>	<b>179 893 032,14</b>
Świadczenia pracownicze	19 830 865,53	22 734 686,06
Naprawy gwarancyjne	12 457 644,51	3 791 708,32
Koszty podwykonawców	142 302 096,01	150 554 929,91
Sprawy sporne	15 636 937,83	1 200 000,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	20 458 956,34	757 739,19
Koszty pozostałe	735 241,83	853 968,66
<b>Zwiększenia</b>	<b>944 164 116,52</b>	<b>906 189 808,01</b>
Świadczenia pracownicze	32 731 338,56	13 275 556,07
Naprawy gwarancyjne	781 689,37	2 060 658,52
Koszty podwykonawców	906 691 185,89	889 197 763,16
Sprawy sporne	1 300 000,00	-
Koszty pozostałe	2 659 902,70	1 655 830,26
<b>Wykorzystanie</b>	<b>956 102 146,49</b>	<b>897 205 063,97</b>
Świadczenia pracownicze	30 854 787,13	17 853 461,63
Naprawy gwarancyjne	6 970 447,45	2 657 187,83
Koszty podwykonawców	896 728 436,89	874 488 726,21
Sprawy sporne	6 120 000,00	-
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	13 235 712,76	470 774,39
Koszty pozostałe	2 192 762,26	1 734 913,91
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>199 483 712,08</b>	<b>188 877 776,18</b>
Świadczenia pracownicze	21 707 416,96	18 156 780,50
Naprawy gwarancyjne	6 268 886,43	3 195 179,01
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	7 223 243,58	286 964,80
Koszty podwykonawców	152 264 845,01	165 263 966,86
Sprawy sporne	10 816 937,83	1 200 000,00
Koszty pozostałe	1 202 382,27	774 885,01



### 3.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

#### OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>62 383 400,91</b>	<b>52 740 572,57</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	53 319 364,11	47 335 072,27
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 874 054,80	3 149 110,79
Aktywa kontraktowe	77 011,00	143 418,51
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	2 112 971,00
<b>Zwiększenia</b>	<b>5 720 218,07</b>	<b>4 299 535,98</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 358 800,21	3 289 759,34
Kaucje z tytułu umów o budowę	186 519,54	904 050,97
Aktywa kontraktowe	174 898,32	105 725,67
<b>Zmniejszenia</b>	<b>7 040 193,42</b>	<b>2 799 272,72</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 646 488,84	2 244 350,41
Kaucje z tytułu umów o budowę	393 704,58	491 408,13
Aktywa kontraktowe	-	63 514,18
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>61 063 425,56</b>	<b>54 240 835,83</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	52 031 675,48	48 380 481,20
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 666 869,76	3 561 753,63
Aktywa kontraktowe	251 909,32	185 630,00
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	2 112 971,00

#### ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>22 359 000,00</b>	-
Inwestycje w jednostki zależne	22 359 000,00	-
<b>Zwiększenia</b>	-	-
Inwestycje w jednostki zależne	-	-
<b>Zmniejszenia</b>	-	-
Inwestycje w jednostki zależne	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>22 359 000,00</b>	-
Inwestycje w jednostki zależne	22 359 000,00	-

## 4. BIEŻĄCY I ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO ZA OKRES 1 STYCZNIA 2024 ROKU – 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	12 592 176,00	1 299 204,00	-	13 891 380,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 829 287,00	396 315,00	-	5 225 602,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	30 833 185,00	9 496 108,00	-	40 329 293,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	247 000,00	-	475 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 129 902,00	2 127 273,00	-	15 257 175,00
Kontrakty - rezerwa na straty	3 887 202,00	-2 514 786,00	-	1 372 416,00
Produkcja niezakończona podatkowo	16 525 193,00	12 412 548,00	-	28 937 741,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	529 664,00	-52 704,00	-	476 960,00
Nieopłacone odsetki	7 762,00	-835,00	-	6 927,00
Dyskonto należności	197 528,00	109 274,00	-	306 802,00
Odpis na pozostałe aktywa	15 722 493,00	417 244,00	-	16 139 737,00
Wycena instrumentów pochodnych	78 581,00	735 432,00	-	814 013,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	204 118,00	780 249,00	-	984 367,00
Pozostałe tytuły	-4 434,00	385 755,00	-	381 321,00
Leasing( zobowiązania z tytułu leasingu)	8 401 808,00	1 890 003,00	-	10 291 811,00
Strata podatkowa	5 159 038,00	2 344 164,00	-	7 503 202,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184 008,00	-	-	184 008,00
<b>Ogółem</b>	<b>112 505 511,00</b>	<b>30 072 244,00</b>	<b>-</b>	<b>142 577 755,00</b>

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO ZA OKRES 1 STYCZNIA 2023 ROKU – 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	8 048 357,00	4 543 819,00	-	12 592 176,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 435 483,00	-606 196,00	-	4 829 287,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	38 395 423,00	-7 562 238,00	-	30 833 185,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	9 790 903,00	3 338 999,00	-	13 129 902,00
Kontrakty - rezerwa na straty	143 970,00	3 743 232,00	-	3 887 202,00
Produkcja niezakończona podatkowo	14 929 014,00	1 596 179,00	-	16 525 193,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	787 916,00	-258 252,00	-	529 664,00
Nieopłacone odsetki	6 480,00	1 282,00	-	7 762,00
Dyskonto należności	707 941,00	-510 413,00	-	197 528,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 397 068,00	6 325 425,00	-	15 722 493,00
Wycena instrumentów pochodnych	-118 978,00	197 559,00	-	78 581,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	12 163,00	191 955,00	-	204 118,00
Pozostałe tytuły	187 980,00	-192 414,00	-	-4 434,00
Leasing( zobowiązania z tytułu leasingu)	9 033 546,00	-631 738,00	-	8 401 808,00
Strata podatkowa	-	5 159 038,00		5 159 038,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	29 826,00	-	154 182,00	184 008,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	67 488,00	-	-67 488,00	-
<b>Ogółem</b>	<b>97 082 580,00</b>	<b>15 336 237,00</b>	<b>86 694,00</b>	<b>112 505 511,00</b>

REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO ZA OKRES 1 STYCZNIA 2024 ROKU – 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	29 264 014,00	22 741 176,00	-	52 005 190,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	8 537 679,00	2 043 977,00	-	10 581 656,00
Dyskonto zobowiązań	4 866 630,00	544 485,00	-	5 411 115,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 698 224,00	142,00	-	2 698 366,00
Odsetki nieotrzymane	134 597,00	65 800,00	-	200 397,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	354 131,00	-48 000,00	-	306 131,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	116 610,00	197 847,00	-	314 457,00
Wycena instrumentów pochodnych	764 404,00	164 492,00	-	928 896,00
Odszkodowania naliczone nieotrzymane	-	-741 878,00	-	-741 878,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 939 739,00	-	-	1 939 739,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	745 352,00	-	68 676,00	814 028,00
<b>Ogółem</b>	<b>49 421 380,00</b>	<b>24 968 041,00</b>	<b>68 676,00</b>	<b>74 458 097,00</b>

REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO ZA OKRES 1 STYCZNIA 2023 ROKU – 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	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 "+")	45 216 032,00	-15 952 018,00	-	29 264 014,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	9 017 219,00	-479 540,00	-	8 537 679,00
Dyskonto zobowiązań	4 423 424,00	443 206,00	-	4 866 630,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 573 908,00	124 316,00	-	2 698 224,00
Odsetki nieotrzymane	245 787,00	-111 190,00	-	134 597,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	377 750,00	-23 619,00	-	354 131,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	185 510,00	-68 900,00	-	116 610,00
Wycena instrumentów pochodnych	29 633,00	734 771,00	-	764 404,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 304 343,00	-364 604,00	-	1 939 739,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	-	-	745 352,00	745 352,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	12 051,00	-	-12 051,00	-
<b>Ogółem</b>	<b>64 385 657,00</b>	<b>-15 697 528,00</b>	<b>733 301,00</b>	<b>49 421 380,00</b>

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Na dzień 30 września 2024 roku stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 68 119 658,00 zł, a na 31 grudnia 2023 roku wartość aktywów z tego tytułu wynosiła 63 084 131,00 zł.

#### UZGODNIENIE

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-16 138 128,42</b>	<b>-10 589 003,78</b>
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	-3 066 244,00	-2 011 911,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	323 986,63	3 942,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	-2 179 982,00	830 204,00
Inne	142 023,00	377 829,30
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>-4 780 216,37</b>	<b>-799 935,70</b>
Efektywna stawka podatkowa	29,62%	30,44%

#### PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>323 986,63</b>	<b>3 880 556,93</b>
Dotyczący roku obrotowego	323 986,63	3 880 556,93
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-5 104 203,00</b>	<b>-4 680 492,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-5 104 203,00	-4 680 492,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>-4 780 216,37</b>	<b>-799 935,07</b>

#### PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>68 676,00</b>	<b>-857 869,00</b>
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	68 676,00	-857 869,00
<b>(Korzyść podatkowa)/ obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>68 676,00</b>	<b>-857 869,00</b>

Spółka na dzień 31 marca 2024 roku rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych w wysokości 7 503 202,00 zł.

W okresie od 01 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku w obszarze kontroli podatkowych nie nastąpiły zmiany w stosunku do opisanych w nocie 6.16 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023.

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

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

## 5. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

### 5.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

#### AKTYWA WARUNKOWE

	Stan na dzień 30.09.2024	Stan na dzień 31.12.2023
<b>AKTYWA WARUNKOWE</b>	<b>4 800,00</b>	<b>4 800,00</b>
Od pozostałych jednostek	4 800,00	4 800,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	4 800,00

#### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	Stan na dzień 30.09.2024	Stan na dzień 31.12.2023
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>202 411 205,50</b>	<b>135 782 435,60</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>16 479 245,00</b>	<b>16 726 705,00</b>
Udzielone poręczenia	16 479 245,00	16 726 705,00
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>185 931 960,50</b>	<b>119 055 730,60</b>
Sprawy sporne	171 492 672,66	119 055 730,60
Udzielone poręczenia	14 439 287,84	-

#### Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Unibep SA za 2023 rok oraz I i II kwartał 2024 roku nastąpiły następujące zmiany:

#### ROSZCZENIA PRZECIWKO UNIBEP SA

Lp.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”	55 000	PLN	W lutym 2024 wpłynął do Unibep SA pozew w związku z wystąpieniem wad na inwestycji Cynamonowy Dom. Spółka neguje zasadność roszczenia w całości. Pozew dotyczy obiektu, którego budowa została ukończona w 2013 r. a jego odbiór został stwierdzony protokołem z 29 listopada 2013 r. Obie strony złożyły zarzuty do opinii biegłego.
2.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)	44 622	PLN	W październiku 2018 r. Konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o. o. złożyło pozew o zapłatę kar umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy. W toku postępowania sądowego zostali przesłuchani świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Sąd wystąpił do kilku instytucji z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytucji nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 r. Sąd wydał wyrok częściowy zasądający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. z rygorem natychmiastowej wykonalności. 11 kwietnia 2022 r. Unibep SA złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. W toku postępowania mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. Strony wniosły o zawieszenie postępowania Sądowego. Sprawa ma trafić do concyliacji przy Prokuraturii Generalnej.

3.	Odszkodowanie	4 873	PLN	Konsorcjum Unibep SA oraz Mostostal Białystok zostały pozwane o odszkodowanie w związku z wypadkiem śmiertelnym na budowie Plaza w Suwałkach. W dniu 24 lipca 2024 r Unibep otrzymał wyrok w którym Sąd zasądził od pozwanych zapłatę odszkodowania na rzecz poszkodowanych. Wyrok jest nieprawomocny. Strony złożyły apelację.
4.	Seniorenpark Wunstorf GmbH	233	EUR	W listopadzie 2021 r. spółka Unibep SA została pozwana o zapłatę kosztów usunięcia wad i usterek na kontrakcie Dom Seniora - Südbrookmerland. Powód jest właścicielem domu spokojnej starości i opieki w Wunstorfie, który Unibep SA budował jako generalny wykonawca. Obie strony zgodziły się na przeprowadzenie postępowania mediacyjnego mającego na celu rozliczenie wszystkich sporów prawnych toczących się pomiędzy Unibep SA a spółkami z Grupy Lindhorts. W ramach postępowania Unibep SA dochodzi zapłaty 500 tys. EUR a grupa Lindhorts 450 tys. EUR. Strony zamierzają osiągnąć porozumienie w sprawie czterech projektów Krefeld, Dom Seniora – Wunstorf, Donom Seniora – Bad Oeynhausien, Dom Seniora – Südbrookmerland. W związku z tym sprawy sporne z powództwa Seniorenpark Wunstorf GmbH oraz przeciwko Aureus Residenzbau GmbH będą połączone do wspólnego rozpoznania. Strony zawarły ugodę rozliczając wzajemne roszczenia. Uгода została zatwierdzona. Sprawę można uznać za zakończoną.
5.	Odszkodowanie	162	PLN	W dniu 29 marca 2024 r. do Unibep SA wpłynęło z Sądu wezwanie do złożenia odpowiedzi na pozew w sprawie o zapłatę odszkodowania i zadośćuczynienia w wysokości 162 tys. zł. Sprawa dotyczy wypadku na inwestycji Biawar. Pozwanym jest również pracodawca powoda firma PHUR FELIX 2. Została sporządzona i wysłana do Sądu odpowiedź na pozew. W toku rozprawy odbyła się jedna rozprawa. Termin drugiej rozprawy został wyznaczony na 7 listopada 2024 r.
6.	PRO PARTE Daniela Modelskiego	55	PLN	W 2018 r. złożony został pozew przeciwko Unibep SA, w której powód dochodzi zapłaty wierzytelności z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej w wysokości 55 tys. zł nabytej na mocy przelewu wierzytelności pomiędzy nim a syndykiem masy upadłości reprezentującym Spółkę AL-BUD Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej. Sprawa dotyczy kontraktu Centrum Biznesowe Okęcie. 6 października 2022 r. zapadł wyrok oddalający powództwo. Powód złożył apelację od wyroku. Dnia 4 marca 2024 r. Sąd apelacyjny uchylił wyrok sądu I instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sprawa została przekazana SR dla m.st. Warszawy w Warszawie do ponownego rozpoznania. Rozprawa odbędzie się 3 grudnia 2024r.

Oprócz opisanych spraw powyżej przeciwko Spółce toczą się postępowania sądowe na łączną kwotę 1 117 tys. zł.

#### SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP SA

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Miasto Katowice oraz Tramwaje Śląskie S.A.	13 041	PLN	23 grudnia 2022 r. Unibep SA złożył wspólnie z ZUE S.A. pozew przeciwko tytułem zapłaty wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie. Unibep SA dochodzi pozewem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Rozprawa w dniu 25 kwietnia 2024 r odbyła się. Odbywają się przesłuchania świadków.
2.	Tauron Ciepło Sp. z o. o. o	7 791	PLN	W pozwie z kwietnia 2024 r. Unibep SA w pozwie dochodzi podwyższenia wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy dotyczącej dostosowania źródeł ciepła w Energetyce Cieszyńskiej. Strony zawarły ugodę pozasądową po zatwierdzeniu ugody przez Sąd zostanie złożony wniosek o wycofanie pozwu.

3.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich	4 453	PLN	27 kwietnia 2020 r. Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o. o. złożyło wspólny pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę łącznej kwoty 4 453 tys. zł, z czego żądanie Unibep SA wynosi 1 391 tys. zł, tytułem zapłaty za roboty dodatkowe na kontrakcie dotyczącym budowy drogi wojewódzkiej 645 na odcinku Nowogród – Łomża. Pierwsza rozprawa odbyła się 22 września 2021 r. Biegły wydał opinię w sprawie, do której Powód złożył zastrzeżenia. Biegły wystosował opinię uzupełniającą podtrzymującą jego stanowisko. W styczniu 2023 r. sprawa została ponownie skierowana do mediacji. Odbyło się jedno spotkanie mediacyjne na którym pozwany wycofał się z mediacji. Sprawa ponownie wróciła do sądu. 1 marca 2023 r. odbyła się rozprawa na której został przesłuchany biegły, który podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. Na rozprawie 24 stycznia 2024 r. Sąd przesłuchał biegłego, który podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii. Pozwany wnosząc o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego, Sąd wniosek ten oddalił. W dniu 13 marca 2024 r. odbyła się rozprawa na której Sąd zobowiązał Strony do zajęcia stanowisk, ewentualnej modyfikacji powództwa. 28 marca 2024 r. Unibep SA złożył pismo procesowe modyfikujące powództwo w stosunku do wyliczeń biegłego. Stanowisko drugiej strony zasadniczo nie kwestionuje stanowiska Powoda. W dniu 16 października 2024 r. sąd wydał wyrok zasądzający na rzecz konsorcjum kwotę 2 919 tys. zł wraz z odsetkami ustawowymi.
4.	1 Fama Development Sp z.o.o.	4 416	PLN	Unibep w pozwie z lipca 2024 r. dochodzi należnego wynagrodzenia za prace wykonywane na inwestycji dotyczącej budowy Zespołu budynków wielorodzinnych przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu. W dniu 27.09.2024 r. został wydany nakaz zapłaty, w treści którego została zasądzona żądana kwota. Nakaz nie jest prawomocny.
5.	Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa	2 179	PLN	W dniu 7 września 2021 r. Unibep SA wniósł pozew przeciwko Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Roszczenie obejmuje żądanie zwrotu przez Pozwanego kwoty wypłaconej z gwarancji bankowej w kwocie 2 179 tys. zł mającej zabezpieczyć należyte wykonanie umowy w okresie rękojmi na inwestycji Niedzielskiego Etap II. We wrześniu 2024 r. została zawarta ugoda, na podstawie której Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa zwróci Unibep SA kwotę 940 tys. zł. Sprawa zakończona.
6.	Prymat Sp. z o.o.	2 070	PLN	W lutym 2023 r. został złożony pozew w związku z nieopłaceniem przez Inwestora wynagrodzenia za roboty budowlane. Roszczenie dotyczy kontraktu Prymat Jastrzębie. W toku postępowania odbyły się rozprawy na których byli przesłuchiwanymi świadkowie. Sąd dopuścił dowód w opinii biegłego sądowego. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
7.	Spółdzielnia Mieszkaniowa "Na Skraju"	1 573	PLN	W dniu 25 października 2022 r. UNIBEP SA wniósł pozew o zwrot niezwróconych części kaucji gwarancyjnych zatrzymanych w związku z realizacją umów o generalne wykonawstwo inwestycji "Cynamonowy Dom". W sierpniu 2024 odbyła się rozprawa na której strony zajęły stanowiska. Kolejna rozprawa została wyznaczona na listopad 2024 r.
8.	Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim	1 509	PLN	Unibep SA we wrześniu 2023 r. wniósł pozew o zapłatę w związku z wymianą instalacji na zlecenie inwestora. Przedsiębiorstwo Komunalne odpowiedziało na pozew, a Unibep ustosunkował się do jego stanowiska. Sąd I instancji wydał wyrok oddalający powództwo. Unibep SA złożył apelację w sprawie.
9.	Wromac Sp. z o.o.	711	PLN	W grudnia 2023 r. Unibep SA wniósł pozew dotyczący zapłaty za zastępcze usunięcia wad stwierdzonych w związku z realizacją budowy budynku biurowego Carpathia. W toku postępowania odbyło się posiedzenie mediacyjne, Stronom nie udało się dojść do porozumienia. Na listopad 2024 r. wyznaczony został termin rozprawy.
10.	Łukasz Góra BWD Komplex	130	PLN	Unibep SA w dniu 29 grudnia 2023 r. złożył pozew o zapłatę poniesionych kosztów dotyczących zastępczego usunięcia wad i usterek w związku z budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych na Woli w Warszawie. Strony zawarły ugodę pozasądową. Sąd wydał postanowienie umarzające postępowanie.



11.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S. A.	173	PLN	Unibep SA 26 czerwca 2020 r. złożył pozew przeciwko ubezpieczycielowi w związku z kradzieżą na budowie Obrzeżna. Na rozprawie 22 kwietnia 2024 r Sąd pominął wniosek Unibep SA o przeprowadzenie opinii kolejnego biegłego. Unibep SA złożył zastrzeżenia do protokołu, czekamy na dalsze działania ze strony Sądu. W dniu 31.07.2024 r. Sąd zapadł wyrok oddalający powództwo w całości. Wyrok jest prawomocny.
-----	--	-----	-----	--

Oprócz opisanych spraw Spółka wszczęła postępowania Sądowe na kwotę 83 tys. zł.

#### SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP SA (DAWNIEJ BUDREX SP. Z O.O.)

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Trakcja PRKIL SA	8 192	PLN	We wrześniu 2022 r. spółka Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew w którym dochodzi od zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót pozwanego w ramach kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. Na rozprawie 25 marca 2024 r. Sąd przesłuchał część świadków. W dniach 20 i 24 maja 2024 r. odbyły się rozprawy bez udziału świadków. Sprawa odroczone do 11 grudnia 2024 r.

## 5.2. GWARANCJE

	Stan na dzień 30.09.2024	Stan na dzień 31.12.2023
<b>OTRZYMANE GWARANCJE</b>	<b>55 882 399,55</b>	<b>56 279 588,07</b>
Od pozostałych jednostek	55 882 399,55	56 279 588,07
<b>UDZIELONE GWARANCJE</b>	<b>839 183 862,42</b>	<b>798 862 147,98</b>
Na rzecz jednostek powiązanych	10 670 985,32	18 210 555,33
Na rzecz pozostałych jednostek	828 512 877,10	780 651 592,65

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku:

- udzielono gwarancji na kwotę 137 810 025,59 zł,
- otrzymano gwarancje w kwocie 18 007 636,01 zł.

## 6. INSTRUMENTY FINANSOWE

### Wartość bilansowa

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	20 227 007,50	-	-	-125 468 589,90	-	<b>-105 241 582,40</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	233 382 625,42	-	-	-	-	<b>233 382 625,42</b>
Pożyczki udzielone	54 792 431,74	-	-	-	-	<b>54 792 431,74</b>
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	6 301 789,28	-5 697 138,41	-	4 284 359,05	<b>4 889 009,92</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76 587 228,53	-	-	-	-	<b>76 587 228,53</b>
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-241 045 620,07	-	<b>-241 045 620,07</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-229 999 679,54	-	<b>-229 999 679,54</b>
	<b>384 989 293,19</b>	<b>6 301 789,28</b>	<b>-5 697 138,41</b>	<b>-596 513 889,51</b>	<b>4 284 359,05</b>	<b>-206 635 586,40</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Aktywa finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	25 887 425,90	-	-112 444 260,31	-	<b>-86 556 834,41</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	302 711 812,52	-	-	-	<b>302 711 812,52</b>
Pożyczki udzielone	90 441 598,26	-	-	-	<b>90 441 598,26</b>
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	3 609 592,33	-	3 922 903,05	<b>7 532 495,38</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	169 704 601,00	-	-	-	<b>169 704 601,00</b>
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-195 851 616,00	-	<b>-195 851 616,00</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-332 702 585,26	-	<b>-332 702 585,26</b>
	<b>588 745 437,68</b>	<b>3 609 592,33</b>	<b>-640 998 461,57</b>	<b>3 922 903,05</b>	<b>-44 720 528,51</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

## Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

### AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ STAN NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	6 301 789,28	-	6 301 789,28
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>6 301 789,28</b>	<b>-</b>	<b>6 301 789,28</b>

### AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	7 532 495,38	-	7 532 495,38
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>7 532 495,38</b>	<b>-</b>	<b>7 532 495,38</b>

### ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ STAN NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 412 779,36	-	1 412 779,36
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>1 412 779,36</b>	<b>-</b>	<b>1 412 779,36</b>

### ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

## Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

### WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	Stan na dzień 30.09.2024	Stan na dzień 31.12.2023
Wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	6 301 789,28	7 532 495,38
<b>Razem</b>	<b>6 301 789,28</b>	<b>7 532 495,38</b>

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

### ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU WYCENY INSTRUMENTÓW POCHODNYCH

	Stan na dzień 30.09.2024	Stan na dzień 31.12.2023
Wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	1 412 779,36	-
<b>Razem</b>	<b>1 412 779,36</b>	<b>-</b>

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

STRUKTURA WIEKOWA

	Stan na dzień 30.09.2024	Stan na dzień 31.12.2023
Poniżej 1 roku	6 301 789,28	3 434 047,77
Od 1 do 3 lat	-	4 098 447,61
<b>Razem</b>	<b>6 301 789,28</b>	<b>7 532 495,38</b>

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

STRUKTURA WIEKOWA

	Stan na dzień 30.09.2024	Stan na dzień 31.12.2023
Od 1 do 3 lat	1 412 779,36	-
<b>Razem</b>	<b>1 412 779,36</b>	<b>-</b>

## 7. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

STAN NA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe	Rezerwy
Podmioty zależne, zależne pośrednio	16 333 033,28	258 703,74	5 243 405,78	4 005 568,94	3 948 964,40	54 792 431,74	7 072 027,95	6 117 983,10	2 958,69
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	13 357,65	26 116,05	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>16 346 390,93</b>	<b>284 819,79</b>	<b>5 243 405,78</b>	<b>4 005 568,94</b>	<b>3 948 964,40</b>	<b>54 792 431,74</b>	<b>7 072 027,95</b>	<b>6 117 983,10</b>	<b>2 958,69</b>

STAN NA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	55 713 268,55	1 589 587,16	4 892 894,41	4 919 603,39	3 100 000,00	90 441 598,26	6 925 331,60	6 161 090,45
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	9 527,16	27 767,60	-	-	-	-	-	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>55 722 795,71</b>	<b>1 617 354,76</b>	<b>4 892 894,41</b>	<b>4 919 603,39</b>	<b>3 100 000,00</b>	<b>90 441 598,26</b>	<b>6 925 331,60</b>	<b>6 161 090,45</b>

ZA OKRES 1 STYCZNIA 2024 ROKU – 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	40 534 231,37	3 503 431,85	17 616 524,02	383 679,85	415 311,04	91 328,50
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>40 534 231,37</b>	<b>3 503 431,85</b>	<b>17 616 524,02</b>	<b>383 679,85</b>	<b>415 311,04</b>	<b>91 328,50</b>

ZA OKRES 1 STYCZNIA 2023 ROKU – 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	93 395 726,47	33 739 047,82	7 613 143,88	341 208,72	888,10	6 032,95
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	-	-	-	1 462,11
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>93 395 726,47</b>	<b>33 739 047,82</b>	<b>7 613 143,88</b>	<b>341 208,72</b>	<b>888,10</b>	<b>7 495,06</b>

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku członkowie Zarządu nie dokonali zakupów w Spółce oraz nie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku członkowie Zarządu dokonali zakupów w Spółce na łączną kwotę 6,0 tys. zł, w tym okresie nie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą.

## 8. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

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

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

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

- Jan Mikołuszko – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

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

#### Wynagrodzenia Zarządu

ZA OKRES 1 STYCZNIA 2024 ROKU – 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Dariusz Jacek Blocher	656 100,00
Leszek Marek Gołąbicki	605 700,00
Adam Poliński	478 460,11
Krzysztof Mikołajczyk*	378 000,00
Andrzej Piotr Sterczyński	432 000,00
Przemysław Wojciech Janiszewski**	164 967,74
Zbigniew Tadeusz Gościcki	25 000,00
<b>Razem</b>	<b>2 740 227,85</b>

\*pełnił funkcję do 23.04.2024r., otrzymał odszkodowanie za zakaz konkurencji po ustaniu stosunku pracy w kwocie 47 250,00 zł

\*\*pełnił funkcję do 05.03.2024r.



ZA OKRES 1 STYCZNIA 2023 ROKU – 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za rok 2022 wypłacona w 2023r.*	Razem
Dariusz Jacek Blocher	381 654,80	-	381 654,80
Leszek Marek Gołąbicki	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
<b>Razem</b>	<b>2 836 370,22</b>	<b>302 914,29</b>	<b>3 139 284,51</b>

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

Informacje dotyczące zasad wynagradzania Zarządu w 2024 r. zostały opublikowane w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku – pkt. 6.34.

### Wynagrodzenia Rady Nadzorczej

ZA OKRES 1 STYCZNIA 2024 ROKU – 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	360 000,00	-	360 000,00
Beata Maria Skowrońska	126 000,00	-	126 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	126 000,00	45 000,00	171 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski*	63 000,00	-	63 000,00
Michał Kołosowski	81 000,00	-	81 000,00
Paweł Markowski	63 000,00	-	63 000,00
Jakub Marek Karnowski**	53 290,32	-	53 290,32
<b>Razem</b>	<b>872 290,32</b>	<b>45 000,00</b>	<b>917 290,32</b>

\*rezygnacja z 30.09.2024r.

\*\*rezygnacja z 19.08.2024r.

ZA OKRES 1 STYCZNIA 2023 ROKU – 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Wynagrodzenie
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
Jarosław Mariusz Bełdowski	51 000,00	-	51 000,00
Michał Kołosowski	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
<b>Razem</b>	<b>792 354,84</b>	<b>45 000,00</b>	<b>837 354,84</b>

Ponadto w okresie od 1 stycznia 2024r. do 30 września 2024 r., dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w kwocie 23 151,92 zł, a w okresie porównywalnym takich wypłat nie było.

## 8.2. PROGRAM MOTYWACYJNY

Program Motywacyjny został szczegółowo omówiony w punkcie 6.10 jednostkowego sprawozdania finansowego za 2023 rok. W 2024 roku miały miejsce zdarzenia dotyczące tego Programu, które zostały opisane w pkt. 3 jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 roku.

## 9. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.01. – 30.09.2024	01.01. – 30.09.2023
Liczba akcji zwykłych	32 820 634,00	32 770 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 820 634,00	32 315 688,95
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 820 634,00	32 770 634,00
Zysk (strata) netto	- 11 357 912,05	-9 789 068,71
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	- 11 357 912,05	-9 789 068,71
Zysk (strata) na jedną akcję	-0,35	-0,30

## 10. ŚRODKI PIENIĘŻNE W SPRAWOZDANIU Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Stan na dzień 30.09.2024	Stan na dzień 30.09.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	76 587 228,53	44 805 509,59
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	- 13 672,47	-275 471,84
<b>RAZEM</b>	<b>76 573 556,06</b>	<b>44 530 037,75</b>

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

## 11. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

Aktualna pozostaje sytuacja opisana we wcześniejszych raportach okresowych oraz raporcie rocznym 2023. 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 aktualnie prowadzi jeden kontrakt na terenie Ukrainy. 11 marca 2024 roku zawarła warunkową umowę zaakceptowaną ostatecznie przez Ministerstwo Finansów RP 21 maja 2024 roku na realizację przejścia granicznego Medyka-Szeginie na granicy ukraińsko-polskiej (ukraińska część przejścia granicznego). Dodatkowo 31 lipca 2024 roku Unibep SA otrzymał informację o możliwości realizacji w przyszłości kolejnego zlecenia na granicy polsko-ukraińskiej (Krakowiec). Oferta Spółki okazała się najkorzystniejsza dla zamawiającego. Ostatecznie 8 października 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o unieważnieniu przez zamawiającego przetargu. Jako przyczynę zamawiający podał niezgodnienie projektu umowy na realizację inwestycji przez jednostki organizacyjne Państwowej Służby Celnej, uniemożliwiające podpisanie umowy w terminach określonych prawem.

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

## 12. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

### Zawarcie umów finansowych

#### 1. Przedłużenie umów o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linie gwarancyjne w 3Q2024

- 9 lipca 2024 roku Unibep S.A. aneksował umowę linii gwarancyjnej z KUKE S.A. umożliwiając Unihouse S.A. korzystanie z limitu do kwoty 100 mln zł.
- 25 lipca 2024 roku Unibep S.A. zakończył umowę faktoringową z BNP Paribas Faktoring Sp. z o.o. na kwotę 10 mln zł.
- 8 sierpnia 2024 roku Unibep S.A. aneksował umowę linii kredytowej z mBank S.A. w kwocie 80 mln zł do 29 sierpnia 2025 roku, w ramach którego Unihouse S.A. dysponować będzie sublimitem do kwoty 250 tys. zł.
- 21 sierpnia 2024 roku Unibep S.A. podpisał Velo Bank S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 15 mln do dnia 15 sierpnia 2025 roku.

#### 2. Przedłużenie umów o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linie gwarancyjne po dniu bilansowym

- W dniu 14 października Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. przedłużył z Santander Bank Polska S.A. Umowę o Multiliniję w kwocie 78 mln zł do 14 października 2025 roku.
- W dniu 15 października 2024 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. przedłużyły z Santander Factoring Sp. z o.o. umowę faktoringu do dnia 14 października 2025 roku.
- W dniu 29 października 2024 roku Unibep S.A. przedłużył z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę generalną i udzielenie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych do 24 października 2025 roku.

#### 3. Umowa pożyczki nr 10-2024 zawarta w dniu 6 listopada 2024 roku w Warszawie pomiędzy Unidevelopment SA a Unibep SA w kwocie 10 mln zł z terminem spłaty 31 grudnia 2024 roku. Pożyczka została uruchomiona w dniu 6 listopada 2024 roku.

### Zawarcie istotnych umów

- **Aktualizacja informacji nt. wyboru oferty Unibep SA na realizację przejścia granicznego "Krakowiec" na granicy ukraińsko - polskiej**  
8 października 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o unieważnieniu przez Zamawiającego przetargu o udzielenie zamówienia na wykonanie w formule "zaprojektuj i wybuduj" zadania pn.: "Budowa placu dla pojazdów osobowych i autobusów w punkcie kontrolnym ruchu drogowego "Krakowiec" oraz przebudowa infrastruktury części ukraińskiej istniejącego punktu kontrolnego "Krakowiec" na granicy ukraińsko-polskiej. Jako przyczynę unieważnienia przetargu Zamawiający podał niezgodnienie projektu umowy na realizację Inwestycji przez jednostki organizacyjne Państwowej Służby Celnej, uniemożliwiające podpisanie umowy w terminach określonych prawem. Spółka wskazuje, że będzie wyjaśniać okoliczności unieważnienia przetargu, a także rozważy skorzystanie z procedury odwoławczej. (RB 65/2024)  
O wyborze oferty Unibep SA jako najkorzystniejszej Emitent informował w treści raportu bieżącego nr 49/2024 z dnia 31 lipca 2024 roku.

- **Zawarcie przez Unibep SA umowy na realizację zadania pn.: "Budowa obiektu modułowego w konstrukcji lekkiej na potrzeby pododdziału DZSW w Tomaszowie Mazowieckim - zadanie 11877"**  
15 października 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na wykonanie w formule "zaprojektuj i wybuduj", łącznie z uzyskaniem pozwolenia na budowę, zadania pn.: "Budowa obiektu modułowego w konstrukcji lekkiej na potrzeby pododdziału DZSW w Tomaszowie Mazowieckim - zadanie 11877". Zamawiającym jest Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 29,9 mln zł brutto, tj. ok. 24,3 mln zł netto. (RB 67/2024)  
O wyborze oferty Unibep SA informował w treści raportu bieżącego nr 58/2024 z dnia 6 września 2024 roku.
- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 653 na odcinku Olecko - granica województwa" w województwie warmińsko - mazurskim**  
21 października 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 653 na odcinku Olecko - granica województwa". Zamawiającym jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 118,6 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 96,4 mln zł netto. (RB 68/2024)  
O wyborze oferty Unibep SA informował w treści raportu bieżącego nr 40/2024 z dnia 17 lipca 2024 roku.
- **Informacja dot. analizy możliwej sprzedaży spółki Unihouse SA**  
24 października 2024 roku Zarząd Unibep SA zdecydował o podjęciu działań w kierunku ewentualnej sprzedaży 100% akcji Unihouse SA. Powyższa decyzja wynika z przeprowadzonego procesu analiz możliwych scenariuszy pozyskania mniejszościowego akcjonariusza lub zbycia 100% akcji Unihouse i wyrażonego niewiążąco oraz warunkowo zainteresowania nabyciem wyłącznie całości akcji Unihouse przez potencjalnych inwestorów wykazujących zainteresowanie przeprowadzeniem takiej transakcji. (RB 70/2024)

-----  
Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 19 listopada 2024 roku.

---

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA**

Prezes Zarządu

.....  
Dariusz Jacek Blocher

Wiceprezes Zarządu

.....  
Leszek Marek Gołąbiecki

Wiceprezes Zarządu

.....  
Adam Poliński

Członek Zarządu

.....  
Andrzej Piotr Sterczyński

Członek Zarządu

.....  
Zbigniew Tadeusz Gościcki

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

Główna Księgowa

.....  
Krystyna Kobylińska





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