

3Q2024



KWARTALNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE 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 skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – aktywa	5
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – pasywa	6
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	7
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	11
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	12
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości	12
1.1.1. Standardy i interpretacje.....	12
1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	14
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	14
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności	17
1.1.5. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	18
1.1.6. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej UNIBEP	21
1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	21
2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	24
2.1. Środki trwałe	24
2.2. Nieruchomości inwestycyjne.....	29
2.3. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	30
2.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	31
2.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	32
2.6. Zapasy.....	33
2.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	33
2.8. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	33
2.9. Zobowiązania z tytułu leasingu	34
2.10. Rezerwy	34
2.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36
2.12. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	37
2.13. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	42
2.14. Kaucje z tytułu umów z klientami.....	43
2.15. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	44
2.16. Zysk (strata) na jedną akcję	47

2.17. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	47
2.18. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	48
2.19. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej	48
2.20. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych	49
2.21. Program Motywacyjny	51
2.22. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	51
2.22.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	51
2.22.2. Gwarancje	56
2.23. Instrumenty finansowe	57
2.24. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Grupy UNIBEP	60
2.25. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	61

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

	Nota	Stan na dzień 30 września 2024 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	Stan na dzień 30 września 2023 roku
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	2.1	157 986 640,23	146 814 996,53	150 831 830,29
Wartości niematerialne		25 126 259,58	24 631 063,22	23 219 985,96
Nieruchomości inwestycyjne	2.2	209 777 169,90	63 784 310,93	64 561 904,05
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.4	24 480 626,00	12 467 627,64	9 415 089,48
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.14	7 003 656,08	6 885 289,18	7 800 238,97
Pożyczki udzielone		-	-	85 223 354,42
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		-	4 098 447,61	192 196,15
Inne długoterminowe aktywa finansowe		3 842 986,64	3 751 818,46	3 721 694,83
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.12	101 611 613,00	88 381 078,00	72 075 522,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		529 828 951,43	350 814 631,57	417 041 816,15
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	2.6	373 418 321,49	457 932 180,10	509 627 911,53
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.4	354 816 658,15	378 929 269,58	432 469 410,01
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.14	7 979 945,62	14 109 242,28	20 001 604,08
Aktywa kontraktowe	2.13	304 089 909,11	186 762 071,49	413 649 259,14
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		6 564 263,17	5 688 437,68	2 486 409,36
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		6 301 789,28	5 912 703,60	637 092,40
Pożyczki udzielone		102 968 183,07	96 108 774,17	8 694 920,69
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		5 238 604,54	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.7	138 756 008,73	311 059 614,93	137 895 485,75
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 300 133 683,16	1 456 502 293,83	1 525 462 092,96
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 300 133 683,16	1 456 502 293,83	1 525 462 092,96
AKTYWA RAZEM		1 829 962 634,59	1 807 316 925,40	1 942 503 909,11

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

	Nota	Stan na dzień 30 września 2024 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	Stan na dzień 30 września 2023 roku
PASYWA				
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 803 761,02	65 803 761,02	65 803 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		8 538 391,41	10 269 281,60	1 585 871,60
Zyski (straty) zatrzymane		103 541 706,01	57 325 084,29	192 710 688,01
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		181 390 921,84	136 905 190,31	263 607 384,03
Kapitał przypadający udziałom niesprawnującym kontroli		135 760 358,50	76 221 072,21	79 854 456,79
Kapitał własny ogółem		317 151 280,34	213 126 262,52	343 461 840,82
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2.11	2 120 564,66	8 147 808,70	2 254 516,54
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	2.8	217 778 601,64	214 744 634,58	130 590 349,59
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.9	46 403 329,43	40 180 669,55	42 523 213,41
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		1 412 779,36	-	-
Rezerwy długoterminowe	2.10	98 875 848,75	85 819 458,29	73 605 168,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.14	59 973 500,98	54 479 614,37	54 726 782,79
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2.12	36 813 783,00	6 906 238,00	975 362,00
Zobowiązania długoterminowe razem		463 378 407,82	410 278 423,49	304 675 393,08
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.11	336 697 839,11	416 708 917,00	484 071 622,71
Zobowiązania kontraktowe	2.13	254 931 283,63	359 148 964,02	347 542 990,80
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.14	75 510 658,16	68 309 692,66	65 530 878,34
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	2.8	104 740 533,94	43 071 159,31	116 004 773,67
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.9	23 389 852,55	29 662 286,48	30 949 763,53
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		-	-	2 248 598,15
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		698 585,96	2 341 842,66	4 423 490,07
Rezerwy krótkoterminowe	2.10	253 464 193,08	264 669 377,26	243 594 557,94
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 049 432 946,43	1 183 912 239,39	1 294 366 675,21
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 049 432 946,43	1 183 912 239,39	1 294 366 675,21
Zobowiązania ogółem		1 512 811 354,25	1 594 190 662,88	1 599 042 068,29
PASYWA RAZEM		1 829 962 634,59	1 807 316 925,40	1 942 503 909,11

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2024 roku	2023 roku	2024 roku	2023 roku
Działalność operacyjna				
Przychody z umów z klientami	1 825 733 648,43	1 833 305 144,48	666 370 971,78	597 704 143,93
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 701 148 363,88	1 786 989 848,57	599 771 236,52	610 644 428,28
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	124 585 284,55	46 315 295,91	66 599 735,26	-12 940 284,35
Koszty sprzedaży	2.15 8 677 086,47	7 329 641,14	3 731 120,29	2 496 946,21
Koszty zarządu	2.15 63 613 489,86	42 070 938,38	21 482 445,77	13 958 454,55
Pozostałe przychody operacyjne	114 801 192,15	7 619 983,65	1 859 382,26	2 716 065,60
Pozostałe koszty operacyjne	7 968 375,59	5 634 446,81	4 364 020,19	2 161 296,22
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	159 127 524,78	-1 099 746,77	38 881 531,27	-28 840 915,73
Przychody finansowe	9 533 679,78	14 046 801,84	1 478 230,52	6 249 568,77
Koszty finansowe	37 884 294,90	30 305 302,03	12 925 332,80	6 552 754,61
Oczekiwane straty kredytowe	-561 191,80	4 109 392,21	1 772 858,29	3 790 780,79
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	2.3 90 378,49	-144 848,44	-159 503,33	-149 903,25
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	131 428 479,95	-21 612 487,61	25 502 067,37	-33 084 785,61
Podatek dochodowy	2.12 25 399 178,68	-4 145 754,43	6 002 171,90	-6 547 249,53
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	106 029 301,27	-17 466 733,18	19 499 895,47	-26 537 536,08
Zysk (strata) netto	106 029 301,27	-17 466 733,18	19 499 895,47	-26 537 536,08
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	46 490 014,98	-30 509 801,98	6 837 297,39	-26 804 644,00
udziałom niesprawnym kontroli	59 539 286,29	13 043 068,80	12 662 598,08	267 107,92

Zysk na akcję	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2024 roku	2023 roku	2024 roku	2023 roku
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:				
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	1,42	-0,94	0,21	-0,82
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	1,42	-0,94	0,21	-0,82
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:				
Rozwodniony zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	1,42	-0,94	0,21	-0,82
Rozwodniony zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	1,42	-0,94	0,21	-0,82

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2024 roku	2023 roku	2024 roku	2023 roku
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	106 029 301,27	-17 466 733,18	19 499 895,47	-26 537 536,08
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-1 312 463,94	-3 969 901,20	-561 785,21	-8 818 456,70
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-1 312 463,94	-3 969 901,20	-561 785,21	-8 818 456,70
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-824 438,25	-	-	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-824 438,25	-	-	-
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-2 136 902,19	-3 969 901,20	-561 785,21	-8 818 456,70
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-249 369,00	-754 281,00	-106 740,00	-1 675 507,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-156 643,00	-	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-1 730 890,19	-3 215 620,20	-455 045,21	-7 142 949,70
Całkowite dochody ogółem	104 298 411,08	-20 682 353,38	19 044 850,26	-33 680 485,78
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	44 759 124,79	-33 725 422,18	6 382 252,18	-33 947 593,70
udziałom niesprawującym kontroli	59 539 286,29	13 043 068,80	12 662 598,08	267 107,92

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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 przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZNIA 2024 r.	3 507 063,40	10 269 281,60	65 803 761,02	57 325 084,29	136 905 190,31	76 221 072,21	213 126 262,52
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-273 393,26	-273 393,26	-	-273 393,26
Zysk (strata)	-	-	-	46 490 014,98	46 490 014,98	59 539 286,29	106 029 301,27
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-1 730 890,19	-	-	-1 730 890,19	-	-1 730 890,19
Całkowite dochody	-	-1 730 890,19	-	46 490 014,98	44 759 124,79	59 539 286,29	104 298 411,08
Zmiany w kapitale własnym	-	-1 730 890,19	-	46 216 621,72	44 485 731,53	59 539 286,29	104 025 017,82
Stan na 30 WRZEŚNIA 2024 r.	3 507 063,40	8 538 391,41	65 803 761,02	103 541 706,01	181 390 921,84	135 760 358,50	317 151 280,34

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 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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	131 428 479,95	-21 612 487,61
II. Korekty razem:	-328 733 211,17	7 015 952,85
1. Amortyzacja	22 307 253,35	21 079 479,73
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	57 273,96	-161 099,26
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	24 950 033,97	20 004 473,60
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-116 335 898,70	-13 895 126,93
5. Zmiana stanu rezerw	2 748 936,28	8 348 013,83
6. Zmiana stanu zapasów	11 913 630,11	32 606 779,19
7. Zmiana stanu należności	-97 683 773,71	-152 367 683,52
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-176 507 486,42	91 347 891,66
9. Inne korekty	-183 180,01	53 224,55
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-197 304 731,22	-14 596 534,76
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-10 860 120,86	-6 459 933,94
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-208 164 852,08	-21 056 468,70
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-11 178 633,33	-5 137 328,58
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	23 204 359,68	1 462 184,43
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	-	1 975 000,00
Odsetki otrzymane	1 613 864,45	2 180 350,49
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	-	120 000,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	7 766 263,39	3 243 547,60
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	21 405 854,19	3 843 753,94
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	127 580 277,86	196 071 656,44
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-74 956 558,01	-118 689 255,32
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-14 474 628,70	-14 622 574,53
Zapłacone odsetki	-23 411 682,68	-19 423 254,26
Wypłacone dywidendy	-273 393,26	-22 617 866,20
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-	-3 721 694,83
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	14 464 015,21	16 997 011,30
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-172 294 982,68	-215 703,46
Różnice kursowe	-8 623,52	162 999,48
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-172 303 606,20	-52 703,98
Środki pieniężne na początek okresu	311 059 614,93	137 948 189,73
Środki pieniężne na koniec okresu	138 756 008,73	137 895 485,75
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	30 905 501,83	40 368 787,30

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

1.1. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku oraz okresy porównywalne zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 roku, poz. 757).

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za III kwartał 2024 roku nie było badane, ani też nie podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

1.1.1. STANDARDY I INTERPRETACJE

Przy sporządzaniu kwartalnego skróconego skonsolidowanego 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. Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

Nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Unibep SA 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.

W nocie 2.11 Grupa opisuje zasady finansowania dostawców w formie factoringu odwrotnego.

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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 odroczony 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 zatwierdzania 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 wymienialna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymienialności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymienialności 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).

Grupa nadal szacuje wpływ w/w zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. 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.

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2023 rok obejmującym 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

1.1.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Unibep zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki Dominującej 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.

W związku z powyższym założeniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za trzy kwartały 2024 roku nie zawiera żadnych korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i klasyfikacji aktywów i pasywów, które byłyby konieczne w przypadku, gdyby założenie kontynuacji działalności Grupy okazało się nieuzasadnione.

Za 3 kwartały 2024 roku Grupa odnotowała zysk na poziomie operacyjnym w wysokości 159 128 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 106 029 tys. zł, a eliminując jednorazowe transakcje opisane szczegółowo w sprawozdaniu skonsolidowanym za I półrocze 2024: zysk z działalności operacyjnej wyniósł 55 890 tys. zł oraz zysk netto 22 406 tys. zł. Analizując zaś dane za III kwartał 2024 analogiczne dane wskazują na następujące wartości: zysk z działalności operacyjnej na poziomie 38 882 tys. zł oraz zysk netto w kwocie 19 500 tys. zł. wobec straty z działalności operacyjnej w wysokości 28 841 tys. zł i straty netto 26 538 tys. zł w analogicznym okresie w 2023 roku.

Przychody ze sprzedaży za trzy kwartały 2024 roku wyniosły 1 825 734 tys. zł wobec 1 833 305 tys. zł za analogiczny okres poprzedniego roku (spadek o 7 571 tys. zł, tj. 0,41%).

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/EBITDA*).

Według stanu na 30 września 2024 roku wskaźnik ten liczony w odniesieniu od 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 według 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 Dominującej pragnie wskazać, że procesy naprawcze zainicjowane przez Zarządy od początku 2024 roku, a szczególnie 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 Grupy 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	455 851	703 512	666 371
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	98 952	21 294	38 882
%	21,71%	3,03%	5,83%
zysk(strata) z działalności operacyjnej po eliminacji jednorazowych operacji dotyczących nieruchomości	-4 286	21 294	38 882
%	-0,94%	3,03%	5,83%
Zysk (strata) netto	76 281	10 248	19 500
%	16,73%	1,46%	2,93%
zysk(strata) netto po eliminacji jednorazowych operacji dotyczących nieruchomości	-26 957	10 248	19 500
%	-5,91%	1,46%	2,93%

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 według stanu na 31 grudnia 2023 roku obrazowało wyjątkową 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.

Zarząd Spółki Dominującej pragnie wskazać, że zadłużenie Grupy Kapitałowej pozostaje na regularnym i bezpiecznym poziomie zaś zmiana wobec danych za I półrocze 2024 roku w pozycji Dług netto o kwotę 100 181 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.

dane w tys. zł	Stan na dzień 30.09.2024	Stan na dzień 30.09.2023	Różnica	Zmiana %	Stan na dzień 30.06.2024	Różnica	Zmiana %	Stan na dzień 31.12.2023
Część długoterminowa								
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	217 779	130 590	87 189	66,77%	239 055	-21 276	-8,90%	214 745
Zobowiązania leasingowe	46 403	42 523	3 880	9,12%	47 479	-1 076	-2,27%	40 181
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	1 413	-	1 413	-	759	654	86,17%	-
Razem	265 595	173 113	92 482	53,42%	287 293	-21 698	-7,55%	254 926
Część krótkoterminowa								
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	104 741	116 005	-11 264	-9,71%	89 849	14 892	16,57%	43 071
Zobowiązania leasingowe	23 390	30 950	-7 560	-24,43%	22 988	402	1,75%	29 662
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	2 249	-	-	-	-	-	-
Razem	128 131	149 204	-18 824	-12,62%	112 837	15 294	13,55%	72 733
Wartości łączne								
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	322 520	246 595	75 925	30,79%	328 904	-6 384	-1,94%	257 816
Zobowiązania leasingowe, w tym:	69 793	73 473	-3 680	-5,01%	70 467	-674	-0,96%	69 843
- zobowiązania z tytułu najmu	32 792	35 786	-2 994	-8,37%	30 861	1 931	6,26%	32 038
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	1 413	2 249	-836	-	759	654	86,17%	-
Razem	393 726	322 317	71 409	22,15%	400 130	-6 404	-1,60%	327 659
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	138 756	137 895	861	0,62%	247 272	-108 516	-43,89%	311 060
Dług finansowy netto (bez zobowiązań z tytułu najmu)	222 178	148 636	73 542	49,48%	121 997	100 181	82,12%	-15 439

W rezultacie powyższych okoliczności Zarząd Spółki Dominującej pragnie wskazać, że według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie znajduje przesłanek, aby ryzyko kontynuacji działalności Grupy miało się zmaterializować. Działania podejmowane przez Grupę w celu dalszej poprawy rentowności oraz umocnienia pozycji finansowej, szczegółowo omówione w sprawozdaniu za I półrocze 2024 roku, są konsekwentnie realizowane przez Grupę, 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 Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

1.1.5. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/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	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o. o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	100%	100%
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 Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*)	0%**)
URSA SKY Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*)	0%**)
Fama Development Sp. z o. o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%*)	48,82%**)
Fama Development Sp. z o. o. Sp. j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***)	48,82%**)
1 Fama Development Sp. z o. o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%***)	48,82%**)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o. o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%

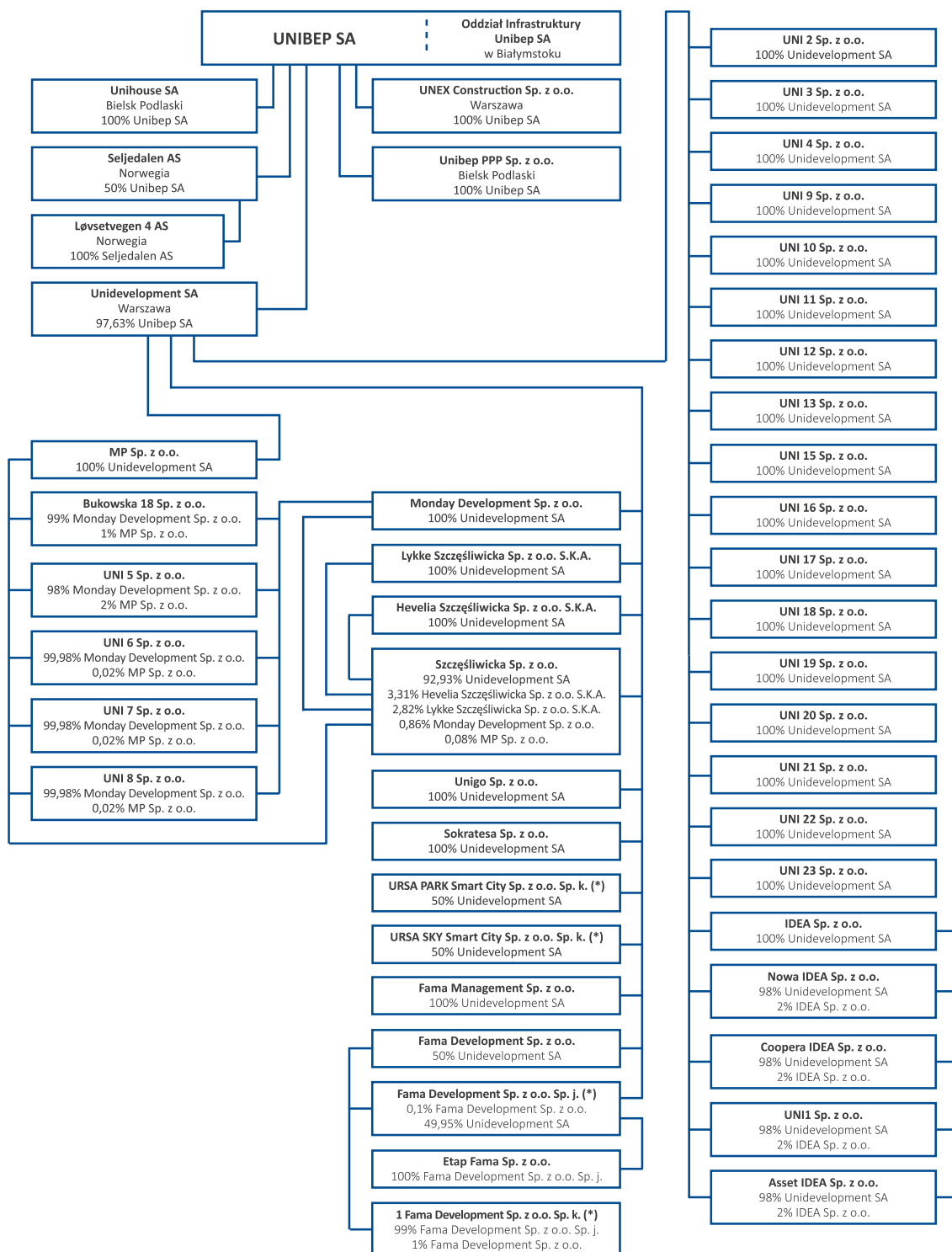
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	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%
Etap Fama Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.07.2024	48,82%*	48,82%**
Fama Management Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.07.2024	97,63%	97,63%

* udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

SCHEMAT GRUPY UNIBEP – STAN NA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU



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

1.1.6. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Poniżej prezentujemy istotne zmiany, które nastąpiły w strukturze grupy od 1 stycznia do 30 września 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania.

- Powstanie nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie – w dniu 25 lipca 2024 roku została zarejestrowana w KRS nowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: Etap Fama Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Jedynym wspólnikiem spółki jest Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. Kapitał zakładowy to 5 000 zł, dzieli się na 50 udziałów po 100 zł każdy.
- Powstanie nowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie – w dniu 26 lipca 2024 roku została zarejestrowana w KRS nowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: Fama Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Jedynym wspólnikiem spółki jest Unidevelopment SA. Kapitał zakładowy to 5 000 zł, dzieli się na 50 udziałów po 100 zł każdy.

1.2. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE 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	529 828 951,43	123 817 847,55	350 814 631,57	80 684 137,90	417 041 816,15	89 965 013,40
Aktywa obrotowe	1 300 133 683,16	303 833 442,35	1 456 502 293,83	334 982 128,30	1 525 462 092,96	329 075 436,40
Aktywa razem	1 829 962 634,59	427 651 289,90	1 807 316 925,40	415 666 266,20	1 942 503 909,11	419 040 449,80
Kapitał własny	317 151 280,34	74 116 351,65	213 126 262,52	49 017 079,70	343 461 840,82	74 092 208,30
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 512 811 354,25	353 534 938,25	1 594 190 662,88	366 649 186,50	1 599 042 068,29	344 948 241,50
Pasywa razem	1 829 962 634,59	427 651 289,90	1 807 316 925,40	415 666 266,20	1 942 503 909,11	419 040 449,80

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 września 2024 roku, 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 grudnia 2023 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR.

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

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

	Okres 9 miesięcy zakończonych 30 września				Okres 3 miesięcy zakończonych 30 września			
	2024		2023		2024		2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 825 733 648,43	424 372 099,96	1 833 305 144,48	400 521 081,09	666 370 971,78	155 523 367,28	597 704 143,93	132 652 169,19
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 701 148 363,88	395 413 593,95	1 786 989 848,57	390 402 606,03	599 771 236,52	139 979 750,40	610 644 428,28	135 524 086,35
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	124 585 284,55	28 958 506,01	46 315 295,91	10 118 475,06	66 599 735,26	15 543 616,88	-12 940 284,35	-2 871 917,16
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	159 127 524,78	36 987 477,29	-1 099 746,77	-240 261,02	38 881 531,27	9 074 504,93	-28 840 915,73	-6 400 842,41
Zysk (strata) brutto	131 428 479,95	30 549 132,99	-21 612 487,61	-4 721 667,27	25 502 067,37	5 951 891,00	-33 084 785,61	-7 342 710,64
Zysk (strata) netto	106 029 301,27	24 645 367,78	-17 466 733,18	-3 815 946,78	19 499 895,47	4 551 052,69	-26 537 536,08	-5 889 639,15
Całkowite dochody ogółem	104 298 411,08	24 243 041,02	-20 682 353,38	-4 518 461,40	19 044 850,26	4 444 850,34	-33 680 485,78	-7 474 918,06

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 PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

	1 stycznia 2024 roku – 30 września 2024 roku		1 stycznia 2023 roku – 30 września 2023 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-208 164 852,08	-48 385 675,25	-21 056 468,70	-4 600 194,15
B Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	21 405 854,19	4 975 559,99	3 843 753,94	839 742,63
C Przepływy pieniężne z działalności finansowej	14 464 015,21	3 362 004,37	16 997 011,30	3 713 326,92
D Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-172 294 982,68	-40 048 110,89	-215 703,46	-47 124,61
E Różnice kursowe	-8 623,52	-2 004,44	162 999,48	35 610,40
F Środki pieniężne na początek okresu	311 059 614,93	71 540 849,80	137 948 189,73	29 413 887,23
G Środki pieniężne na koniec okresu	138 756 008,73	32 426 446,85	137 895 485,75	29 747 063,11

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 4,3480 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.

2. WYBRANE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. ŚRODKI TRWAŁE

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki trwałe własne	88 811 634,01	88 253 114,49
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	69 175 006,22	58 561 882,04
Środki trwałe razem	157 986 640,23	146 814 996,53

ŚRODKI TRWAŁE WŁASNE

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	7 563 436,57	7 615 513,90
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	65 726 827,01	64 793 469,32
Urządzenia techniczne i maszyny	11 480 688,93	12 813 833,09
Środki transportu	301 957,00	325 905,80
Inne środki trwałe	2 665 414,53	2 370 905,13
Środki trwałe w budowie	1 073 309,97	333 487,25
Środki trwałe własne	88 811 634,01	88 253 114,49

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	6 446 039,99	6 079 985,40
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	17 024 205,81	11 953 449,02
Urządzenia techniczne i maszyny	21 273 457,79	15 735 288,02
Środki transportu	22 573 130,73	23 329 417,46
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	1 858 171,90	1 463 742,14
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	69 175 006,22	58 561 882,04

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH WŁASNYCH ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2024 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	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	91 994 211,38	46 086 560,88	9 476 821,94	11 579 858,86	333 487,25	167 427 668,73
Zwiększenia	13 287,27	3 670 640,71	2 817 808,97	4 407 517,49	3 553 863,69	2 415 522,78	16 878 640,91
- Zakup	10 797,53	911 019,05	1 376 028,76	-	767 867,56	2 415 522,78	5 481 235,68
- Przyjęcie z inwestycji	-	1 144 898,40	332 200,00	-	96 809,50	-	1 573 907,90
- Przyjęcie z leasingu	-	-	1 107 794,23	4 407 517,49	2 688 811,00	-	8 204 122,72
- Inne	2 489,74	1 614 723,26	1 785,98	-	375,63	-	1 619 374,61
Zmniejszenia	-	261 630,78	2 371 022,86	55 931,30	266 973,24	1 675 700,06	4 631 258,24
- Sprzedaż	-	258 048,78	1 350 247,31	55 931,30	80 615,02	-	1 744 842,41
- Likwidacja	-	3 582,00	1 020 775,55	-	186 358,22	-	1 210 715,77
- Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 573 907,90	1 573 907,90
- Inne	-	-	-	-	-	101 792,16	101 792,16
Wartość brutto na koniec okresu	7 970 015,69	95 403 221,31	46 533 346,99	13 828 408,13	14 866 749,31	1 073 309,97	179 675 051,40
Umorzenie na początek okresu	341 214,52	25 874 578,83	33 272 727,79	9 150 916,14	9 208 953,73	-	77 848 391,01
Zwiększenia	65 364,60	2 682 545,36	4 140 189,33	4 431 466,29	3 259 354,29	-	14 578 919,87
- Amortyzacja bieżąca	65 364,60	2 682 545,36	3 037 811,15	216 882,18	793 085,41	-	6 795 688,70
- Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	1 102 378,18	4 214 584,11	2 466 268,88	-	7 783 231,17
Zmniejszenia	-	206 893,12	2 360 259,06	55 931,30	266 973,24	-	2 890 056,72
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	206 893,12	2 360 259,06	55 931,30	266 973,24	-	2 890 056,72
Umorzenie na koniec okresu	406 579,12	28 350 231,07	35 052 658,06	13 526 451,13	12 201 334,78	-	89 537 254,16
- Odpis aktualizujący na początek okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
- Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	7 615 513,90	64 793 469,32	12 813 833,09	325 905,80	2 370 905,13	333 487,25	88 253 114,49
Wartość netto na koniec okresu	7 563 436,57	65 726 827,01	11 480 688,93	301 957,00	2 665 414,53	1 073 309,97	88 811 634,01

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH WŁASNYCH ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

	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 i inne	-	-	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	-	-	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

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2024 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	9 670 464,24	19 058 156,22	33 607 128,52	41 236 988,29	4 777 001,57	108 349 738,84
Zwiększenia	1 428 828,37	7 543 066,45	9 764 205,81	6 324 333,24	1 056 928,14	26 117 362,01
- Zawarcie i zmiana umów	1 428 828,37	7 543 066,45	9 764 205,81	6 324 333,24	1 056 928,14	26 117 362,01
Zmniejszenia	76 200,76	837 642,65	9 134 138,42	5 291 295,60	2 688 811,00	18 028 088,43
- Wygaśnięcie i zmiana umów	24 254,30	837 642,65	9 134 138,42	5 001 395,60	2 688 811,00	17 686 241,97
- Inne	51 946,46	-	-	289 900,00	-	341 846,46
Wartość brutto na koniec okresu	11 023 091,85	25 763 580,02	34 237 195,91	42 270 025,93	3 145 118,71	116 439 012,42
Umorzenie na początek okresu	3 590 478,84	7 104 707,20	17 871 840,50	17 907 570,83	3 313 259,43	49 787 856,80
Zwiększenia	1 010 827,32	2 465 558,46	4 192 419,31	6 426 457,42	439 956,26	14 535 218,77
- Amortyzacja bieżąca	1 010 827,32	2 465 558,46	4 192 419,31	6 426 457,42	439 956,26	14 535 218,77
Zmniejszenia	24 254,30	830 891,45	9 100 521,69	4 637 133,05	2 466 268,88	17 059 069,37
- Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	24 254,30	830 891,45	9 100 521,69	4 637 133,05	2 466 268,88	17 059 069,37
Umorzenia na koniec okresu	4 577 051,86	8 739 374,21	12 963 738,12	19 696 895,20	1 286 946,81	47 264 006,20
Wartość netto na początek okresu	6 079 985,40	11 953 449,02	15 735 288,02	23 329 417,46	1 463 742,14	58 561 882,04
Wartość netto na koniec okresu	6 446 039,99	17 024 205,81	21 273 457,79	22 573 130,73	1 858 171,90	69 175 006,22

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

	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

2.2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu grupy na 30 września 2024 roku to:

- w spółce UNI3 Sp. z o.o. grunt z budynkiem hotelowym wynajmowanym podmiotowi zewnętrznemu,
- w spółce Fama Development Sp. z o. o. Sp. j grunt utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce Nowa Idea Sp. z o. o. grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce Unihouse SA budynek biurowy z gruntem wynajmowany podmiotom zewnętrznym.

W dniu 29 marca 2024 roku Zarząd Spółek zależnych podjął decyzję o zaprzestaniu prac przygotowujących wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości.

ZMIANĘ STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNEJ PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	63 784 310,93	63 586 646,26
Zwiększenia	169 633 594,72	1 568 574,38
Wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej	167 300 000,00	29 686,91
Wycena do wartości godziwej	74 000,00	228 154,41
Zakup nieruchomości inwestycyjnej	-	1 310 733,06
Nakłady na nieruchomość inwestycyjną	2 259 594,72	-
Zmniejszenia	23 640 735,75	1 370 909,71
Przekwalifikowanie na środki trwałe	391 308,00	-
Wycena do wartości godziwej	824 438,35	1 370 909,71
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	22 424 989,40	-
Bilans zamknięcia	209 777 169,90	63 784 310,93

Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych zastosowano drugi poziom hierarchii ustalenia wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych wynika z ekspertyz wydanych przez niezależnych rzeczoznawców.

Do ustalenia wyceny nieruchomości:

- w spółce UNI3 Sp. z o. o. – zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami,
- w spółce Fama Development Sp. z o. o. Sp. j. – zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami,
- w spółce Nowa Idea Sp. z o. o.- zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej,
- w spółce Unihouse SA – zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami.

Łączna wartość zobowiązań leasingowych przypadających na nieruchomości inwestycyjne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na dzień 30 września 2024 roku wynosi 10 913 988 zł. Kwota przypadająca na zobowiązania krótkoterminowe wynosi 10 913 988 zł.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

• przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnej	- 1 247 352,12 zł
• bezpośrednie koszty operacyjne	- 2 016 941,96 zł
• pozostałe przychody operacyjne (wpływ przekwalifikowania)	- 103 485 928,76 zł
• pozostałe przychody operacyjne (wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej)	- 2 980 000,00 zł

Na dzień 30 września 2024 roku na nieruchomości inwestycyjnej ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 27 043 607,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej, pożyczek i gwarancji bankowych. Wartość netto nieruchomości inwestycyjnej stanowiących zabezpieczenie – 12 805 884,37 zł.

Na dzień 30 września 2024 roku ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej na nieruchomości inwestycyjnej do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji przydzielanych w ramach Programu Emisji Obligacji wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, z zastrzeżeniem, że zabezpieczać będzie również na zasadzie równego pierwszeństwa obligacje wyemitowane w ramach Programu i cesji z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, przy czym cesja będzie zabezpieczać wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu. Na dzień 30 września 2024 roku saldo obligacji, którego zabezpieczenie stanowiła wspomniana nieruchomość było równe 35 781 710,22 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 51 485 523,90 zł.

2.3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

INWESTYCJE W JEDNOSTKI WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
Stan na początek okresu	-	-
Zwiększenia	90 378,49	144 848,44
Udział w zyskach	90 378,49	-
Spółki wyceniane metoda praw własności – zmiana prezentacji	-	144 848,44
Zmniejszenia	90 378,49	144 848,44
Udział w stratach	-	144 848,44
Spółki wyceniane metodą praw własności-zmiana prezentacji	90 378,49	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-

WYKAZ PODMIOTÓW WSPÓŁKONTROLOWANYCH NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 R.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz w liczbie głosów (%)	
			30.09.2024	30.09.2023
Seljedalen AS	Jednostka wspólnie kontrolowana	Trondheim/Norwegia	50	50
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka wspólnie kontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50	50

Na 30 września 2024 roku i 30 września 2023 roku zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych nie wystąpiły.

UDZIAŁ W ZYSKACH / (STRATACH) JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI:

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
Udział w zyskach	90 378,49	-
Udział w stratach	-	144 848,44
Razem	90 378,49	-144 848,44

2.4. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	10 965 973,76	426 181,90
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 514 652,24	12 041 445,74
Ubezpieczenia	11 485 594,86	8 907 326,81
Pozostałe	2 029 057,38	3 134 118,93
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	24 480 626,00	12 467 627,64

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	341 436 366,47	368 815 723,21
Należności z tytułu dostaw i usług	253 732 782,76	301 799 447,78
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	26 947 009,10	17 006 203,93
Inne należności finansowe	1 745,72	240 056,92
Inne należności niefinansowe	20 751 771,74	17 132 536,36
Zaliczki udzielone na dostawy:	40 003 057,15	32 637 478,22
na zakup towarów, materiałów i usług	40 003 057,15	32 637 478,22
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 380 291,68	10 113 546,37
Ubezpieczenia	8 767 221,67	7 188 707,58
Pozostałe	4 613 070,01	2 924 838,79
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	354 816 658,15	378 929 269,58
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	63 466 801,26	64 023 497,64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	418 283 459,41	442 952 767,22

2.5. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
Stan na początek okresu	73 798 047,84	64 178 114,67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	64 023 497,64	53 796 479,08
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 874 054,80	3 149 110,79
Aktywa kontraktowe	111 005,40	150 746,38
Pożyczki udzielone	2 789 490,00	7 081 778,42
Zwiększenia	7 136 665,92	8 477 057,37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 719 813,55	7 410 004,71
Kaucje z tytułu umów o budowę	186 519,54	904 050,97
Aktywa kontraktowe	215 721,83	113 007,69
Pożyczki udzielone	14 611,00	49 994,00
Zmniejszenia	7 731 172,53	4 871 065,43
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 276 509,93	4 311 732,26
Kaucje z tytułu umów o budowę	393 704,58	491 408,13
Aktywa kontraktowe	60 958,02	67 925,04
Stan na koniec okresu	73 203 541,23	67 784 106,61
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	63 466 801,26	56 894 751,53
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 666 869,76	3 561 753,63
Aktywa kontraktowe	265 769,21	195 829,03
Pożyczki udzielone	2 804 101,00	7 131 772,42

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
Stan na początek okresu	28 755 296,14	20 895 248,53
Środki trwałe	1 326 163,23	-
Zapasy	27 429 132,91	20 895 248,53
Zwiększenia	1 178 083,36	4 135,54
Zapasy	1 178 083,36	4 135,54
Zmniejszenia	3 917 138,85	506 993,00
Zapasy	3 917 138,85	506 993,00
Stan na koniec okresu	26 016 240,65	20 392 391,07
Środki trwałe	1 326 163,23	-
Zapasy	24 690 077,42	20 392 391,07

2.6. ZAPASY

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
Materiały	60 936 691,13	43 089 678,80
Produkty gotowe	31 108 352,70	56 643 859,78
Półprodukty i produkty w toku	253 465 421,00	328 875 360,47
Towary	49 796 238,42	45 460 229,96
Prawo do użytkowania aktywów	2 801 695,66	11 292 184,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	398 108 398,91	485 361 313,01
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	24 690 077,42	27 429 132,91
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	373 418 321,49	457 932 180,10

2.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 30.09.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	138 756 008,73	137 895 485,75
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-7 198,75	-311 610,00
Razem	138 748 809,98	137 583 875,75

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 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	217 778 601,64	214 744 634,58
Zobowiązania z tytułu kredytów	30 493 090,22	30 728 162,03
Zobowiązania z tytułu obligacji	187 285 511,42	184 016 472,55
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	104 740 533,94	43 071 159,31
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	31 474 744,98	6 663 576,08
Zobowiązania z tytułu kredytów	61 185 524,29	25 131 959,77
Zobowiązania z tytułu obligacji	12 080 264,67	11 275 623,46
Razem	322 519 135,58	257 815 793,89

2.9. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	46 403 329,43	40 180 669,55
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	23 389 852,55	29 662 286,48
Razem	69 793 181,98	69 842 956,03
w tym:		
Zobowiązania z tytułu Najmów	32 792 478,96	32 038 345,52
zobowiązanie leasingowe z tyt. PWUG	20 535 511,25	16 033 285,13
zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	6 803 257,22	13 850 175,89
zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	5 453 710,49	2 154 884,50

2.10. REZERWY

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 30.09.2023
Odprawy emerytalne	4 486 037,75	2 851 696,25
wartość bieżąca na dzień bilansowy	4 486 037,75	2 851 696,25
Odprawy rentowe	384 658,50	273 407,25
wartość bieżąca na dzień bilansowy	384 658,50	273 407,25
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	4 870 696,25	3 125 103,50
część długoterminowa	4 585 675,50	2 931 689,75
część krótkoterminowa	285 020,75	193 413,75

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	81 616 420,29	61 800 211,47
Naprawy gwarancyjne	71 384 957,30	51 568 748,48
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99
Zwiększenia	17 597 988,19	16 043 142,83
Naprawy gwarancyjne	17 597 988,19	16 043 142,83
Rozwiązanie	4 924 235,23	7 169 875,30
Naprawy gwarancyjne	4 132 545,86	568 000,00
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	791 689,37	6 601 875,30
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	94 290 173,25	70 673 479,00
Naprawy gwarancyjne	84 058 710,26	60 442 016,01
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	264 306 180,26	244 147 227,39
Świadczenia pracownicze	27 580 392,22	33 364 872,29
Naprawy gwarancyjne	20 852 703,78	9 651 370,23
Koszty podwykonawców	169 581 156,37	187 615 769,60
Sprawy sporne	18 710 074,75	4 842 657,92
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	22 437 493,80	4 121 788,88
Koszty pozostałe	4 403 948,38	2 873 778,69
Spółki wyceniane metodą praw własności	740 410,96	1 676 989,78
Zwiększenia	1 035 450 725,34	979 339 337,36
Świadczenia pracownicze	50 222 961,65	16 931 839,22
Naprawy gwarancyjne	4 471 464,05	10 296 734,76
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 543 917,57	9 207 002,69
Koszty podwykonawców	954 732 190,96	927 951 195,20
Sprawy sporne	1 981 409,28	180 101,00
Koszty pozostałe	22 498 781,83	14 772 464,49
Wykorzystanie	1 046 487 354,78	979 230 269,00
Świadczenia pracownicze	51 285 776,16	26 331 726,71
Naprawy gwarancyjne	11 355 961,77	17 124 692,24
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	15 867 216,31	9 553 172,51
Koszty podwykonawców	945 141 486,86	913 704 936,21
Sprawy sporne	6 340 179,00	749 622,00
Koszty pozostałe	16 496 734,68	11 766 119,33
Inne zmniejszenia	90 378,49	855 151,56
Spółki wyceniane metodą praw własności	90 378,49	855 151,56
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	253 179 172,33	243 401 144,19
Świadczenia pracownicze	26 517 577,71	23 964 984,80
Naprawy gwarancyjne	13 968 206,06	2 823 412,75
Koszty podwykonawców	179 171 860,47	201 862 028,59
Spółki wyceniane metodą praw własności	650 032,47	821 838,22
Sprawy sporne	14 351 305,03	4 273 136,92
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	8 114 195,06	3 775 619,06
Koszty pozostałe	10 405 995,53	5 880 123,85

2.11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	5 939 999,99
Pozostałe zobowiązania	364 526,90	363 606,35
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	1 756 037,76	1 844 202,36
Otrzymane dotacje	1 756 037,76	1 844 202,36
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2 120 564,66	8 147 808,70

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
Z tytułu dostaw i usług	257 217 424,73	358 979 511,35
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	10 520 065,58	28 448 435,39
Z tytułu wynagrodzeń	10 673,08	2 684 566,62
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Rozliczenia międzyokresowe bierne	65 834 114,50	24 230 174,88
Fundusze specjalne	25 900,36	18 255,16
Pozostałe zobowiązania	2 570 108,06	1 815 712,38
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	336 580 286,31	416 578 655,78
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	117 552,80	130 261,22
Pozostałe	-	12 708,42
Otrzymane dotacje	117 552,80	117 552,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	336 697 839,11	416 708 917,00

Grupa Unibep w swojej działalności stosuje finansowanie łańcucha dostaw w formie factoringu odwrotnego wobec swoich Dostawców.

Zobowiązania objęte faktoringiem odwrotnym posiadają więcej cech bardziej zbliżonych do zobowiązań z tytułu dostaw i usług, niż zobowiązań z tytułu finansowania.

Grupa Unibep ujmuje je w bilansie w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”, a płatności są ujmowane w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w momencie płatności przez spółki z Grupy do faktora jako przepływy z działalności operacyjnej.

W faktoringu odwrotnym uczestniczą dostawcy materiałów jak i podwykonawcy usług. Spółki Grupy wydłużają terminy płatności stosując zasadę maksimum do 90 dni. Warunki płatności są zbliżone jak w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług.

Zabezpieczenia udzielane faktorom przybierają formę: weksła, pełnomocnictwa do rachunku bankowego, oświadczenia o poddaniu się egzekucji lub przelewu wierzytelności z kontraktów.

Grupa korzysta z linii faktoringu odwrotnego udostępnionych przez dwóch faktorów.

W ramach salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 30 września 2024 roku wykazana została wartość sald objętych umowami faktoringu odwrotnego w kwocie 52 115 416,88 zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2023 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 59 047 785 zł.

2.12. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO 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	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	17 515 658,00	1 109 456,00	18 625 114,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 673 955,00	-389 785,00	6 284 170,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	33 254 841,00	10 616 792,00	43 871 633,00
Rezerwa na zobowiązania	361 000,00	237 500,00	598 500,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 724 786,00	3 292 201,00	17 016 987,00
Kontrakty - rezerwa na straty	4 263 124,00	-2 879 639,00	1 383 485,00
Produkcja niezakończona podatkowo	21 997 023,00	11 754 112,00	33 751 135,00
Leasing (zobowiązani z tytułu leasingu)	13 407 355,00	-191 725,00	13 215 630,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 088 958,00	2 746,00	1 091 704,00
Nieopłacone odsetki	25 558,00	-186,00	25 372,00
Dyskonto należności	171 222,00	370 975,00	542 197,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	28 718 166,00	10 543 974,00	39 262 140,00
Odpis na pozostałe aktywa	14 883 129,00	-1 052 372,00	13 830 757,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 702 285,00	710 606,00	2 412 891,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	-	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	472 365,00	752 797,00	1 225 162,00
Pozostałe tytuły	840 819,00	1 033 618,00	1 874 437,00
Strata podatkowa	8 318 350,00	7 569 369,00	15 887 719,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184 008,00	-	184 008,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	-	-	-
Razem	167 791 785,00	43 480 439,00	211 272 224,00

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	11 620 720,00	5 894 938,00	-	17 515 658,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	7 724 328,00	-1 050 373,00	-	6 673 955,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	40 071 776,00	-6 816 935,00	-	33 254 841,00
Rezerwa na zobowiązania	412 918,00	-51 918,00	-	361 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 460 660,00	3 264 126,00	-	13 724 786,00
Kontrakty - rezerwa na straty	149 715,00	4 113 409,00	-	4 263 124,00
Produkcja niezakończona podatkowo	27 274 128,00	-5 277 105,00	-	21 997 023,00
Leasing (zobowiązani z tytułu leasingu)	10 988 993,00	2 418 362,00	-	13 407 355,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	976 412,00	112 546,00	-	1 088 958,00
Nieopłacone odsetki	10 586,00	14 972,00	-	25 558,00
Dyskonto należności	529 890,00	-358 668,00	-	171 222,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	21 264 394,00	7 453 772,00	-	28 718 166,00
Odpis na pozostałe aktywa	11 937 919,00	2 945 210,00	-	14 883 129,00
Wycena instrumentów pochodnych	828 055,00	874 230,00	-	1 702 285,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	339,00	-	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	15 460,00	456 905,00	-	472 365,00
Pozostałe tytuły	787 045,00	53 774,00	-	840 819,00
Strata podatkowa	6 139 301,00	2 179 049,00	-	8 318 350,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	29 826,00	-	154 182,00	184 008,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	453 416,00	-	-453 416,00	-
Razem	151 864 386,00	16 226 633,00	-299 234,00	167 791 785,00

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 "+")	35 505 885,00	22 321 694,00	-	57 827 579,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	12 754 091,00	466 316,00	-	13 220 407,00
Dyskonto zobowiązań	5 202 138,00	562 486,00	-	5 764 624,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 796 079,00	13 979,00	-	2 810 058,00
Odsetki nieotrzymane	167 428,00	-	-	167 428,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	386 684,00	-68 407,00	-	318 277,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	19 814 686,00	14 988 133,00	-	34 802 819,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	305 293,00	1 438 357,00	-	1 743 650,00
Wycena instrumentów pochodnych	2 541 008,00	-13 234,00	-	2 527 774,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 371 262,00	20 854 137,00	-	26 225 399,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	1 063 397,00	-	-249 369,00	814 028,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	246 722,00	-	-156 643,00	90 079,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	162 272,00	-	-	162 272,00
Razem	86 316 945,00	60 563 461,00	-406 012,00	146 474 394,00

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 "+")	57 062 254,00	-21 556 369,00	-	35 505 885,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	10 834 833,00	1 919 258,00	-	12 754 091,00
Dyskonto zobowiązań	4 705 094,00	497 044,00	-	5 202 138,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 663 470,00	132 609,00	-	2 796 079,00
Odsetki nieotrzymane	278 645,00	-111 217,00	-	167 428,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	414 501,00	-27 817,00	-	386 684,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	14 620 939,00	5 193 747,00	-	19 814 686,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	209 754,00	95 539,00	-	305 293,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 123 698,00	1 417 310,00	-	2 541 008,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 314 455,00	56 807,00	-	5 371 262,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	-	-	1 063 397,00	1 063 397,00
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	-	-80 062,00	162 272,00
Razem	97 716 699,00	-12 383 089,00	983 335,00	86 316 945,00

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 1 stycznia 2023 roku.

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 września 2024 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 101 611 613,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 36 813 783,00 zł. Na 31 grudnia 2023 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 88 381 078,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 6 906 238,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	131 428 479,95	-21 612 487,61
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	24 971 411,00	-4 106 373,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	573 887,63	8 556,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	1 849 951,00	1 005 544,00
Inne	390 875,05	-1 053 481,70
Rozliczenie straty	-2 386 946,00	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	25 399 178,68	-4 145 754,43
Efektywna stawka podatkowa	19,33%	18,82%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
Bieżący podatek dochodowy	8 316 156,68	12 052 437,57
Dotyczący roku obrotowego	8 316 156,68	12 052 437,57
Odroczony podatek dochodowy	17 083 022,00	-16 198 192,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	17 083 022,00	-16 198 192,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	25 399 178,68	-4 145 754,43

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.09.2024	01.01-30.09.2023
Odroczony podatek dochodowy	-406 012,00	-754 281,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-249 369,00	-754 281,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-156 643,00	-
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-406 012,00	-754 281,00

Grupa na dzień 30 września 2024 roku rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 15 887 719,00 zł.

Prowadzone przez organy podatkowe postępowanie w sprawie rozliczenia podatku dochodowego od osób prawnych spółki Monday Development Sp. z o.o. za rok 2019, opisane szczegółowo w pkt. 4.16 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 roku, jest kontynuowane. 7 listopada 2024 pełnomocnikowi spółki zostało doręczone postanowienie Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Poznaniu o wyznaczeniu nowego terminu zakończenia postępowania podatkowego. Przedłużyło ono termin zakończenia postępowania do 27 grudnia 2024 roku. Organ podatkowy nie podejmował jednak dotychczas żadnych nowych czynności, koncentrując się na ponownej analizie materiału zebranego w czasie wcześniejszej kontroli. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie zapadły również żadne decyzje o charakterze administracyjnym. Spółka rozważa wystąpienie do organów z własnymi, dodatkowymi wnioskami dowodowymi w celu potwierdzenia jej stanowiska w sprawie.

W pozostałym zakresie Informacja dotycząca kontroli podatkowych nie uległa zmianie w stosunku do zaprezentowanej w nocy 6.16 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Unibep SA za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

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.

2.13. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

ZA OKRES 1 STYCZNIA 2024 ROKU – 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	186 762 071,49	263 068 775,74	-	-145 740 938,12	-	304 089 909,11
Aktywa kontraktowe	186 762 071,49	263 068 775,74	-	-145 740 938,12	-	304 089 909,11
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	286 913 245,31	-	-211 966 172,56	-48 663 130,48	139 084 256,00	165 368 198,27
Wycena długoterminowych kontraktów	72 235 718,71	57 861 414,73	-40 534 048,08	-	-	89 563 085,36
Zobowiązania kontraktowe	359 148 964,02	57 861 414,73	-252 500 220,64	-48 663 130,48	139 084 256,00	254 931 283,63

ZA OKRES 1 STYCZNIA 2023 ROKU – 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	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	38 234 525,92	-	-152 731 906,10	-	186 762 071,49
Aktywa kontraktowe	301 259 451,67	38 234 525,92	-	-152 731 906,10	-	186 762 071,49
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	267 929 141,72	-	-198 198 133,34	-26 969 929,13	244 152 166,06	286 913 245,31
Wycena długoterminowych kontraktów	55 056 101,79	53 300 682,02	-36 121 065,10	-	-	72 235 718,71
Zobowiązania kontraktowe	322 985 243,51	53 300 682,02	-234 319 198,44	-26 969 929,13	244 152 166,06	359 148 964,02

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
łącznie kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 480 001 457,59	3 594 728 715,79
do 1 roku	2 094 814 763,39	2 152 218 585,37
powyżej 1 roku	1 385 186 694,20	1 442 510 130,42

2.14. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	7 003 656,08	6 885 289,18
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	7 979 945,62	14 109 242,28
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	14 983 601,70	20 994 531,46
Oczekiwane straty kredytowe należności z tytułu kaucji	6 666 869,76	6 874 054,80
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	21 650 471,46	27 868 586,26
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	59 973 500,98	54 479 614,37
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	75 510 658,16	68 309 692,66
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	135 484 159,14	122 789 307,03

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 073 629,78	899 558,74
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	30 341 228,64	27 381 973,23

Na 30 września 2024 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 34,01 % (dla jednego projektu 12,14 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2023 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 37,35 % (dla jednego projektu 17,18 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

2.15. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

LEGENDA



Budownictwo kubaturowe



Infrastruktura



Działalność deweloperska








Budownictwo modułowe








Budownictwo energetyczno-przemysłowe






ZA OKRES 1 STYCZNIA 2024 ROKU – 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	795 746 345,43	423 015 589,08	244 135 958,23	125 118 678,75	279 493 722,51	-41 776 645,57	1 825 733 648,43
sprzedaż zewnętrzna	755 258 186,14	423 015 589,08	243 139 984,64	124 826 166,06	279 493 722,51	-	1 825 733 648,43
sprzedaż na rzecz innych segmentów	40 488 159,29	-	995 973,59	292 512,69	-	-41 776 645,57	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	762 158 423,82	389 925 481,96	169 147 818,62	118 995 040,88	302 993 745,51	-42 072 146,91	1 701 148 363,88
Zysk brutto ze sprzedaży	33 587 921,61	33 090 107,12	74 988 139,61	6 123 637,87	-23 500 023,00	295 501,34	124 585 284,55
% zysku brutto ze sprzedaży	4,22%	7,82%	30,72%	4,89%	-8,41%	-0,71%	6,82%
Koszty sprzedaży			X				8 677 086,47
Koszty zarządu			X				63 613 489,86
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X				106 832 816,56
Zysk z działalności operacyjnej			X				159 127 524,78
Przychody finansowe, w tym:							9 533 679,78
przychody odsetkowe	1 019 206,08	26 821,30	485 717,69	21 960,92	-	-	1 553 705,99
Koszty finansowe, w tym:							37 884 294,90
koszty odsetkowe	4 729 212,37	3 351 061,78	8 043 043,88	1 238 144,91	3 276 894,60	-	20 638 357,54
Oczekiwane straty kredytowe			x				-561 191,80
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			X				90 378,49
Zysk przed opodatkowaniem			X				131 428 479,95
Podatek dochodowy			X				25 399 178,68
Zysk netto			X				106 029 301,27






ZA OKRES 1 STYCZNIA 2023 ROKU – 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

						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, w tym:							14 046 801,84
przychody odsetkowe	235 415,87	569 322,91	377 616,52	-2 172,54	494 867,30	-	1 675 050,06
Koszty finansowe, w tym:							30 305 302,03
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






LEGENDA

 Budownictwo kubaturowe	 Infrastruktura	 Budownictwo energetyczno-przemysłowe	 Działalność deweloperska	 Budownictwo modułowe
--	--	--	--	--

STAN NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

Wyszczególnienie						Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	254 364 016,63	320 145 695,82	159 136 882,90	693 985 354,93	151 776 579,15	250 554 105,16	1 829 962 634,59
Razem aktywa	254 364 016,63	320 145 695,82	159 136 882,90	693 985 354,93	151 776 579,15	250 554 105,16	1 829 962 634,59
Kapitał własny	-	-	-	-	-	317 151 280,34	317 151 280,34
Zobowiązania	497 733 407,23	238 750 389,28	175 007 317,33	272 256 123,65	119 561 357,89	209 502 758,87	1 512 811 354,25
Razem pasywa	497 733 407,23	238 750 389,28	175 007 317,33	272 256 123,65	119 561 357,89	526 654 039,21	1 829 962 634,59
Amortyzacja	4 427 921,54	9 998 177,53	1 631 246,43	2 403 261,36	3 846 646,49	-	22 307 253,35

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Wyszczególnienie						Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	271 265 898,52	164 227 016,68	197 935 983,97	626 563 906,21	145 368 717,54	401 955 402,48	1 807 316 925,40
Razem aktywa	271 265 898,52	164 227 016,68	197 935 983,97	626 563 906,21	145 368 717,54	401 955 402,48	1 807 316 925,40
Kapitał własny	-	-	-	-	-	213 126 262,52	213 126 262,52
Zobowiązania	490 705 743,29	178 279 427,53	265 078 921,38	352 757 684,39	131 083 517,32	176 285 368,97	1 594 190 662,88
Razem pasywa	490 705 743,29	178 279 427,53	265 078 921,38	352 757 684,39	131 083 517,32	389 411 631,49	1 807 316 925,40
Amortyzacja	6 573 252,86	12 320 022,91	1 349 405,29	2 886 084,76	5 271 606,26	-	28 400 372,08

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwałe*	
	Okres zakończony 30 września 2024 roku	Okres zakończony 30 września 2023 roku	Stan na dzień 30 września 2024 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku
KRAJ	1 723 444 021,04	1 696 092 187,73	152 333 661,79	124 518 239,88
EKSPORT, w tym:	102 289 627,39	137 212 956,75	30 779 238,02	46 927 819,87
Skandynawia, w tym:	44 370 202,88	24 910 643,22	21 563 081,34	13 362 609,12
- Norwegia	11 593 802,64	4 351 237,54	5 965 366,04	2 159 856,26
- Szwecja	- 242 892,21	13 522 106,69	-	4 371 840,37
- Dania	29 449 732,77	7 037 298,99	13 916 903,04	6 830 912,49
- Inne	3 569 559,68	-	1 680 812,26	-
Niemcy	17 961 543,58	101 562 499,39	8 642 025,24	32 335 354,17
Inne rynki, w tym:	39 957 880,93	10 739 814,14	574 131,44	1 229 856,58
- Białoruś**	38 396 093,34	7 434 415,66	175 517,32	211 164,98
Razem	1 825 733 648,43	1 833 305 144,48	183 112 899,81	171 446 059,75

* aktywa trwałe - tj. środki trwałe, wartości niematerialne

** 2023,2024 rok - budowa Ambasady RP w Mińsku

Grupa w III kwartale 2024 roku, jak i w III kwartale 2023 roku nie osiągnęła przychodów od pojedynczego klienta zewnętrznego przekraczających 10% łącznych przychodów.

2.16. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 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	106 029 301,27	-17 466 733,18
Z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	46 490 014,98	-30 509 801,98
Zysk (strata) na 1 akcję	1,42	-0,94

2.17. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, UTRATA KONTROLI

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku nie wystąpiły inne zdarzenia poza opisanymi w punkcie 1.1.6 niniejszego sprawozdania dotyczące połączeń jednostek gospodarczych. Nowo założone spółki w prezentowanym okresie nie osiągnęły żadnych przychodów i nie poniosły też żadnych kosztów.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku nie nastąpiła utrata kontroli.

2.18. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

STAN NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	13 357,65	26 116,05
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	13 357,65	26 116,05

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	9 527,16	27 767,60
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	9 527,16	27 767,60

ZA OKRES 01.01.2024 – 30.09.2024 R.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi nie wystąpiły.

ZA OKRES 01.01.2023 – 30.09.2023 R.

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

W okresie od 1 stycznia 2024 do 30 września 2024 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 6,8 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 484,2 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2023 do 30 września 2023 roku 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.

2.19. CZŁONKOWIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

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

- 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)

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

Wynagrodzenie Zarządu Spółki Dominującej

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
Razem	2 740 227,85

*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 zysk z 2022 r. wypłacona w 2023 r.	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
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

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

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	Wynagrodzenie
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
Razem	872 290,32	45 000,00	917 290,32

*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
Razem	792 354,84	45 000,00	837 354,84

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 1 381,2 tys. zł, a w okresie porównywalnym wynagrodzenie wynosiło 937,2 tys. zł.

2.21. PROGRAM MOTYWACYJNY

Program Motywacyjny został szczegółowo omówiony w pkt. 6.10 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok. W 2024 roku miały miejsce zdarzenia dotyczące tego Programu, które zostały opisane w pkt. 4.25. skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 roku.

2.22. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

2.22.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
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	215 804 856,37	149 461 543,99
Na rzecz jednostek powiązanych	21 479 245,00	21 726 705,42
Udzielone poręczenia	21 479 245,00	21 726 705,42
Na rzecz pozostałych jednostek	194 325 611,37	127 734 838,57
Sprawy sporne	179 886 323,53	127 734 838,57
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

L.p.	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 instytutów z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytut 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 koncyliacji 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. Ugoda 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 którym 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 SA	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.	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 wnosił 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 wycień biegłego. Stanowisko drugiej strony zasadniczo nie kwestionuje stanowiska Powoda. W dniu 16 października 2024 r. sąd wydał wyrok zasądający 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 postępowanie odbyły się rozprawy na których byli przesłuchiwanie 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 postępowanie 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 SA	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.

SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIHOUSE SA

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Eco Campus Sopot Sp. z o. o.	246	PLN	W pozwie z czerwca 2020 r. Unihouse SA domaga się zapłaty wynagrodzenia Inwestora. w związku z realizacją budowy Akademików w Sopocie. Unihouse SA stoi na stanowisku, że inwestor wprowadził zbyt wiele odstępstw od pierwotnej koncepcji i domaga się zapłaty wynagrodzenia przed wprowadzeniem kolejnych poprawek. W toku postępowania zostali przesłuchani świadkowie w sprawie. Opinia biegłego w sprawie została wydana na początku kwietnia 2023 r., co do której Unihouse SA wniósł zastrzeżenia. W dniu 4 października 2024 r. zapadł wyrok. Sąd zasądził na rzecz Unihouse całą żądaną kwotę. Wyrok nie jest prawomocny, Eco City złożyło wniosek o uzasadnienie.
2.	Fidelis Insurance Ireland DAC	22 852	NOK	W związku z brakiem zapłaty wynagrodzenia przez inwestora Bekkefaret Bolig AS za roboty budowlane na kontrakcie Klovertunet. Unihouse złożył kilka roszczeń z tytułu gwarancji w listopadzie 2022 r., gwarant Fidelis i ich współwykonawca Standard Garanti AS nie zrealizował wypłaty z gwarancji. W styczniu 2023 r. Unihouse SA skierował pozew do Sądu. Sąd zdecydował o połączeniu niniejszej sprawy ze sprawą dotyczącą roszczenia regresowego ubezpieczyciela do inwestora, natomiast odmówił połączenia sprawy ze sprawą roszczenia inwestora do spółki Unihouse SA wskazanych w odpowiedzi inwestora na Final Account. 25 października 2023 r. zapadł wyrok, zgodnie z którym ubezpieczyciel ma zapłacić spółce Unihouse SA kwotę 18 825 tys. NOK należności głównej wraz z odsetkami i kosztami procesu. Ubezpieczyciel wniósł apelację od tego wyroku. Sąd zasądził na rzecz Unihouse SA 20 000tys wraz z odsetkami. Ubezpieczyciel wniósł kasację do Sądu Najwyższego.

3.	Bekkefaret Bolig AS	23 097	NOK	4 czerwca 2023 r. spółka Unihouse SA skierowała pozew do sądu przeciwko inwestorowi Roszczenie dotyczy braku zapłaty za roboty kontraktowe i dodatkowe w związku z realizacją inwestycji Klovertunet. Inwestor przedstawił własne roszczenie w wysokości 16 250 tys. NOK z tytułu wad. Sprawa jest powiązana ze sprawą przeciwko ubezpieczycielowi Fidelis Insurance (szczegółowo opisanej powyżej). Posiedzenie sądu pierwszej instancji planowane jest zaplanowane na 25 marca 2025 r.
4.	Bjertnes AS	14 675	NOK	W dniu 18 stycznia 2024 r. Unihouse S.A złożyła pozew o zapłatę 14 675 tys. NOK. W pozwie Unihouse żąda zapłaty wynagrodzenia w związku z realizacją kontraktu Bjertnes. W dniu 1 marca 2024 r. Bjertnes AS przedstawiła odpowiedź na pozew. W październiku 2024 r. strony osiągnęły ugodę, na mocy której ubezpieczyciel wypłaci Unihouse kwotę 10 000 000 NOK brutto. Zgodnie z postanowieniami umowy płatność została uregulowana w dniu 15 listopada 2024 r.
5.	NORDAN AS	800	PLN	W maju 2024 r. Unihouse SA złożył zażalenie do próby ugodowej. Roszczenie Unihouse wynika z kosztów naprawy przekątnych w oknach dostarczonych przez NORDAN AS. Pozwany nie wyraził zgody na ugodę. Wyznaczona została rozprawa na 27 sierpnia 2024 r.

SPRAWY PRZECIWKO UNIHOUSE SA

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Jan Henryk Krupka JD proff Bygg	130	NOK	We wrześniu podwykonawca złożył wniosek do komisji pojednawczej o zapłatę wynagrodzenia w związku z realizacją robót na kontrakcie Bjertnes AS. Pozwany stoi na stanowisku, że wynagrodzenie nie jest należne, gdyż w związku z opóźnieniem w wykonaniu prac naliczone zostały podwykonawcy kary umowne. Sprawa została skierowana do Sądu. Sąd skierował strony do mediacji. Mediacje nie doprowadziły do zawarcia umowy oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy

SPRAWA PRZECIWKO OSIEDLE IDEA SP. Z O. O. (SPÓŁKA ZALEŻNA UNIDEVELOPMENT SA)

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Nabywca lokalu	100	PLN	W dniu 16 grudnia 2021 r. Spółka otrzymała pozew od nabywcy lokalu o zapłatę kwoty 100 tys. zł tytułem zwrotu kosztów usunięcia wady na inwestycji Osiedle Idea Ogrody Radom. W sprawie zostali przesłuchani świadkowie i została wydana opinia biegłego. Na obecnym etapie strony przedstawiły pisemnie końcowe stanowisko w sprawie. W dniu 19 września 2024 r Sąd wydał wyrok zasądający na rzecz powoda kwotę 37 tys. wraz z odsetkami. Wyrok jest nieprawomocny.

SPRAWA PRZECIWKO SZCZĘŚLIWICKA SP. Z O. O. (SPÓŁKA ZALEŻNA UNIDEVELOPMENT SA)

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Wspólnota Mieszkaniowa	131	PLN	W marcu 2024 r. wpłynął pozew o zapłatę, z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w inwestycji Hevelia w Poznaniu. W dniu 26 kwietnia Spółka przesłała odpowiedź na pozew. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.
2.	Wspólnota Mieszkaniowa	80	PLN	W dniu 21 sierpnia 2023 r. wpłynął do spółki pozew o zapłatę tytułem roszczeń za wady budynków na inwestycji Czarnieckiego w Poznaniu. W dniu 3 czerwca odbyła się pierwsza rozprawa. Sąd zaproponował rozwiązanie sporu w ramach ugody i wyznaczył pełnomocnikom obu stron termin na poinformowanie sądu o postępkach w sprawie negocjacji ugodowych.

2.22.2. GWARANCJE

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
UDZIELONE GWARANCJE	910 501 478,14	866 731 570,12
Na rzecz jednostek powiązanych	51 582 985,32	45 768 435,33
Na rzecz pozostałych jednostek	858 918 492,82	820 963 134,79
OTRZYMANE GWARANCJE	191 533 451,03	175 738 924,03
Od jednostek powiązanych	116 460 100,00	100 500 000,00
Od pozostałych jednostek	75 073 351,03	75 238 924,03

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

- udzielono gwarancji na kwotę 175 355 847,99 zł,
- otrzymano gwarancje w kwocie 53 141 565,40 zł.

2.23. 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 o budowę	14 983 601,70	-	-	-135 484 159,14	-	-120 500 557,44
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	264 700 502,24	-	-	-	-	264 700 502,24
Pożyczki udzielone	102 968 183,07	-	-	-	-	102 968 183,07
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	6 301 789,28	-5 697 138,41	-	4 284 359,05	4 889 009,92
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	138 756 008,73	-	-	-	-	138 756 008,73
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-392 312 317,56	-	-392 312 317,56
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-257 217 424,73	-	-257 217 424,73
	521 408 295,74	6 301 789,28	-5 697 138,41	-785 013 901,43	4 284 359,05	-258 716 595,77

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 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 o budowę	20 994 531,46	-	-	-122 789 307,03	-	-101 794 775,57
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	302 039 504,70	-	-	-	-	302 039 504,70
Pożyczki udzielone	96 108 774,17	-	-	-	-	96 108 774,17
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	6 088 248,16	1 673 919,99	-	2 248 983,06	10 011 151,21
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	311 059 614,93	-	-	-	-	311 059 614,93
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-327 658 749,92	-	-327 658 749,92
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-358 979 511,35	-	-358 979 511,35
	730 202 425,26	6 088 248,16	1 673 919,99	-809 427 568,30	2 248 983,06	-69 213 991,83

* 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

STAN NA DZIEŃ 30.09.2024 R.

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

STAN NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	10 011 151,21	-	10 011 151,21
Razem	-	10 011 151,21	-	10 011 151,21

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

STAN NA DZIEŃ 30.09.2024 R.

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

STAN NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Pochodne instrumenty finansowe

AKTYWA FINANSOWE Z TYTUŁU WYCENY INSTRUMENTÓW POCHODNYCH

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	6 301 789,28	10 011 151,21
Razem	6 301 789,28	10 011 151,21

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	-
Razem	1 412 779,36	-

AKTYWA FINANSOWE Z TYTUŁU FORWARD-U WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
poniżej 1 roku	6 301 789,28	5 912 703,60
od 1 do 3 lat	-	4 098 447,61
Razem	6 301 789,28	10 011 151,21

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU FORWARD-U WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

	stan na dzień 30.09.2024	stan na dzień 31.12.2023
od 1 do 3 lat	1 412 779,36	-
Razem	1 412 779,36	-

2.24. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

Aktualna pozostaje sytuacja opisana we wcześniejszych raportach okresowych oraz raporcie rocznym 2023 roku. 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 Dominująca 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.

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

2.25. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

ZAWARCIE UMÓW FINANSOWYCH

- W dniu 14 października 2024 roku Unidevelopment SA dokonał z Santander Bank Polska SA przedłużenia Umowy o Multiliniję w kwocie 17 mln zł. Umowę przedłużono do 14 października 2025 roku.
- W dniu 14 października Unibep SA oraz Unihouse SA przedłużyło z Santander Bank Polska SA umowę o Multiliniję w kwocie 78 mln zł do 14 października 2025 roku.
- W dniu 15 października 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA przedłużyły z Santander Factoring Sp. z o.o. umowę faktoringu do dnia 14 października 2025 roku.
- W dniu 29 października 2024 roku Unibep SA przedłużył z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę generalną i udzielenie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych do 24 października 2025 roku.

ZAWARCIE ISTOTNYCH UMÓW I INNE ISTOTNE ZDARZENIA

- **Zawarcie przez Unihouse SA umowy na realizację budynków w technologii modułowej w Oslo w Norwegii**

8 października 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze przez Gminę Oslo jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej 2-kondygnacyjnego budynku centrum społecznościowego z bazą dla personelu oraz trzech 2-kondygnacyjnych budynków dla pacjentów, w których znajdzie się łącznie 13 tymczasowych mieszkań, zlokalizowanych w Oslo w Norwegii. Cena oferty złożonej przez Unihouse SA wynosi ok. 29,3 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 10,8 mln PLN netto. (RB 64/2024) 21 października 2024 roku doszło do podpisania umowy. (RB 69/2024)

- **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)

- **Wybór oferty Unihouse SA w postępowaniu przetargowym na realizację budynku biurowego w Niemczech**

11 listopada 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej 3-kondygnacyjnego budynku biurowego w miejscowości Tybinga w Niemczech. Cena oferty złożonej wynosi ok. 4,8 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 20,6 mln PLN netto. (RB 72/2024)

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 19 listopad 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, www.unibep.pl