



KWARTALNE SKRÓCONE

JEDNOSTKOWE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1.01.2021 DO 30.09.2021

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.09.2021	stan na dzień 31.12.2020
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe		54 581 755,56	46 178 055,62
Wartości niematerialne		8 629 522,79	8 720 487,62
Inwestycje w jednostki zależne		159 672 817,69	159 672 817,69
Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych		7 986,00	7 986,00
Kaucje z tytułu umów z klientami		28 435 524,81	29 200 658,98
Pożyczki udzielone		50 463 711,75	29 777 140,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		5 386 255,88	3 778 897,98
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	34 943 267,00	30 753 152,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		342 120 841,48	308 089 195,92
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy		20 192 169,11	14 604 145,93
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		225 308 505,56	206 816 564,24
Kaucje z tytułu umów z klientami		23 843 553,50	20 331 212,54
Aktywa kontraktowe	1	87 848 210,18	47 217 389,27
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		245 966,94	138 443,41
Pożyczki udzielone		46 081 149,11	33 408 871,76
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	82 249 677,69	182 789 457,26
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		485 769 232,09	505 306 084,41
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		485 769 232,09	505 306 084,41
AKTYWA RAZEM		827 890 073,57	813 395 280,33

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.09.2021	stan na dzień 31.12.2020
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		62 153 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		25 701 682,10	26 479 158,90
Zyski (straty) zatrzymane		116 934 700,11	104 423 073,65
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		208 297 206,63	196 563 056,97
Kapitał własny ogółem			
		208 297 206,63	196 563 056,97
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe		48 139 706,23	33 046 630,09
Zobowiązania leasingowe długoterminowe		26 840 073,54	18 652 183,41
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe		0,00	2 321 180,38
Rezerwy długoterminowe	2.1	34 308 453,29	33 031 947,30
Kaucje z tytułu umów z klientami		52 934 434,73	52 170 917,27
Zobowiązania długoterminowe razem		162 222 667,79	139 222 858,45
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		210 522 974,67	191 315 057,45
Zobowiązania kontraktowe	1	45 402 446,40	71 699 218,11
Kaucje z tytułu umów z klientami		38 679 510,88	45 727 968,41
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe		35 633 370,31	31 078 686,58
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe		8 254 803,92	7 264 194,53
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe		3 845 501,43	1 540 932,21
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7 285 435,31	3 383 554,09
Rezerwy krótkoterminowe	2.1	107 746 156,23	125 599 753,53
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		457 370 199,15	477 609 364,91
Zobowiązania krótkoterminowe razem		457 370 199,15	477 609 364,91
Zobowiązania ogółem		619 592 866,94	616 832 223,36
PASYWA RAZEM		827 890 073,57	813 395 280,33

SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2021 roku	2020 roku przekształcone*	2021 roku	2020 roku przekształcone*
Działalność operacyjna				
Przychody z umów z klientami	889 778 823,42	922 509 674,25	345 795 622,03	314 970 753,44
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	835 894 670,75	849 411 362,93	325 047 546,90	290 997 316,31
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	53 884 152,67	73 098 311,32	20 748 075,13	23 973 437,13
Koszty zarządu	27 510 117,07	27 373 667,91	9 246 052,91	8 128 257,96
Pozostałe przychody operacyjne	1 947 977,62	1 617 033,71	518 680,81	513 313,04
Pozostałe koszty operacyjne	1 458 149,25	4 148 635,11	594 996,45	876 968,90
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 863 863,97	43 193 042,01	11 425 706,58	15 481 523,31
Przychody finansowe	5 688 396,59	4 158 303,31	2 262 185,47	810 467,42
Koszty finansowe	6 819 564,42	9 942 529,20	1 930 807,47	2 044 715,15
Oczekiwane straty kredytowe	-860 879,01	4 141 639,12	-775 856,17	403 116,61
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	26 593 575,15	33 267 177,00	12 532 940,75	13 844 158,97
Podatek dochodowy	5 805 095,77	8 518 200,80	2 743 201,29	4 302 012,09
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	20 788 479,38	24 748 976,20	9 789 739,46	9 542 146,88
Zysk (strata) netto	20 788 479,38	24 748 976,20	9 789 739,46	9 542 146,88
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	20 788 479,38	24 748 976,20	9 789 739,46	9 542 146,88
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,66	0,78	0,31	0,30
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,66	0,78	0,31	0,30

*punkt II informacji objaśniających

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2021 roku	2020 roku przekształcone*	2021 roku	2020 roku przekształcone*
Zysk (strata) netto	20 788 479,38	24 748 976,20	9 789 739,46	9 542 146,88
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-959 847,80	-1 142 091,94	-3 014 548,00	-1 014 520,80
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-959 847,80	-1 142 091,94	-3 014 548,00	-1 014 520,80
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-959 847,80	-1 142 091,94	-3 014 548,00	-1 014 520,80
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-182 371,00	-216 998,00	-572 764,00	-192 759,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-777 476,80	-925 093,94	-2 441 784,00	-821 761,80
Całkowite dochody ogółem	20 011 002,58	23 823 882,26	7 347 955,46	8 720 385,08
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	20 011 002,58	23 823 882,26	7 347 955,46	8 720 385,08

* punkt II informacji objaśniających

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2021 – 30.09.2021 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	26 479 158,90	62 153 761,02	104 423 073,65	196 563 056,97
Kapitał na początek okresu po zmianach	3 507 063,40	26 479 158,90	62 153 761,02	104 423 073,65	196 563 056,97
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-9 471 190,20	-9 471 190,20
Program motywacyjny	-	-	-	1 194 337,28	1 194 337,28
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	20 788 479,38	20 788 479,38
Inne całkowite dochody	-	-777 476,80	-	-	-777 476,80
Całkowite dochody	-	-777 476,80	-	20 788 479,38	20 011 002,58
Zmiany w kapitale własnym	-	-777 476,80	-	12 511 626,46	11 734 149,66
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	25 701 682,10	62 153 761,02	116 934 700,11	208 297 206,63

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	29 407 095,54	62 153 761,02	108 456 145,29	203 524 065,25
Kapitał na początek okresu po zmianach	3 507 063,40	29 407 095,54	62 153 761,02	108 456 145,29	203 524 065,25
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-6 945 539,48	-6 945 539,48
Zakup udziałów/akcji własnych	-	-	-	-13 849 500,00	-13 849 500,00
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	16 761 967,84	16 761 967,84
Inne całkowite dochody	-	-2 927 936,64	-	-	-2 927 936,64
Całkowite dochody	-	-2 927 936,64	-	16 761 967,84	13 834 031,20
Zmiany w kapitale własnym	-	-2 927 936,64	-	-4 033 071,64	-6 961 008,28
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	26 479 158,90	62 153 761,02	104 423 073,65	196 563 056,97

Za okres 01.01.2020 – 30.09.2020 r. – przekształcone*

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	29 407 095,54	62 153 761,02	108 456 145,29	203 524 065,25
Kapitał na początek okresu po zmianach	3 507 063,40	29 407 095,54	62 153 761,02	108 456 145,29	203 524 065,25
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-6 945 539,48	-6 945 539,48
Zakup udziałów/akcji własnych	-	-	-	-13 849 500,00	-13 849 500,00
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	24 748 976,20	24 748 976,20
Inne całkowite dochody	-	-925 093,94	-	-	-925 093,94
Całkowite dochody	-	-925 093,94	-	24 748 976,20	23 823 882,26
Zmiany w kapitale własnym	-	-925 093,94	-	3 953 936,72	3 028 842,78
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	28 482 001,60	62 153 761,02	112 410 082,01	206 552 908,03

*punkt II informacji objaśniających

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2020 przekształcone*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	26 593 575,15	33 267 177,00
II. Korekty razem:	-87 832 237,42	-4 056,27
1. Amortyzacja:	10 297 258,09	8 845 267,08
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-106 919,15	63 842,49
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	470 806,08	588 503,75
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 137 956,31	1 781 982,60
5. Zmiana stanu rezerw	-16 577 091,31	-13 039 515,68
6. Zmiana stanu zapasów	-5 588 023,18	378 257,12
7. Zmiana stanu należności	-63 389 154,49	3 672 528,87
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-13 328 660,16	-2 432 859,83
9. Inne korekty	1 527 503,01	137 937,33
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-61 238 662,27	33 263 120,73
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-6 007 222,70	-4 411 588,64
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-67 245 884,97	28 851 532,09
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-4 476 289,93	-3 637 347,79
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	3 100 433,32	354 069,53
Odsetki otrzymane	2 849 380,93	2 836 245,55
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	47 000 000,00	9 000 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-80 221 600,00	-17 384 177,51
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-717 927,66	30 163,84
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-32 466 003,34	-8 801 046,38
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	50 000 000,00	2 624 635,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-30 000 000,00	-4 107 369,02
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-13 849 500,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-7 409 034,64	-5 790 653,87
Zapłacone odsetki	-4 004 100,39	-4 272 745,44
Wypłacone dywidendy	-9 471 190,20	-6 945 539,48
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-884 325,23	-32 341 172,81
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-100 596 213,54	-12 290 687,10
Różnice kursowe	56 433,97	-72 574,70
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-100 539 779,57	-12 363 261,80
Środki pieniężne na początek okresu	182 789 457,26	142 522 279,80
Środki pieniężne na koniec okresu	82 249 677,69	130 159 018,00
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	13 310 613,25	7 125 225,48

*punkt II informacji objaśniających

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 września 2021 roku.

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, które zostało opublikowane w dniu 19 kwietnia 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2021 rok:

- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 16 „Leasing”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - Etap 2 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - ulgi w spłatach czynszu w związku z Covid-19 po 30 czerwca 2021 roku,
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** - przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 (data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku lub później).

Wymienione powyżej standardy nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Zmiany do standardów, które opublikowano, a jeszcze nie weszły w życie:

- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** – umowy rodzące obciążenia – koszt wypetnienia umowy (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9

oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.).

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE :

- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”** – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** z późniejszymi zmianami do MSSF 17 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i Kodeks Praktyki MSSF 2:** Ujawnianie zasad rachunkowości (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),

Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja wartości szacunkowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

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

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

II. Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych

Spółka, w związku z wprowadzeniem Jednolitego Europejskiego Formatu Raportowania (ESEF), dokonała prezentacyjnej reklasyfikacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Spółka dokonała też takich samych zmian w sprawozdaniu jednostkowym. Wykaz pozycji, które uległy zmianie został zaprezentowany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

Dokonane zmiany na dzień 30 września 2020 roku przedstawiają poniższe tabele:

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 30.09.2020 publikowane	zmiana prezentacji	stan na dzień 30.09.2020 przekształcone
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe razem	46 468 746,47	-	46 468 746,47
Wartości niematerialne	8 854 814,58	-	8 854 814,58
Inwestycje w innych podmiotach	155 961 244,69	-	155 961 244,69
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	7 986,00	-	7 986,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	30 504 768,39	-	30 504 768,39
Pożyczki udzielone	41 673 058,98	-	41 673 058,98
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD*	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	-	2 710 313,60	2 710 313,60
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 710 313,60	-2 710 313,60	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 649 623,00	-	28 649 623,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	314 830 555,71	-	314 830 555,71
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	18 306 096,40	-	18 306 096,40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	198 432 108,84	2 563 255,02	200 995 363,86
Kaucje z tytułu umów z klientami	23 790 971,50	-	23 790 971,50
Aktywa kontraktowe	85 576 347,41	-	85 576 347,41
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	167 594,86	-	167 594,86
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD *	-	-	-
Pożyczki udzielone	23 729 812,00	-	23 729 812,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 563 255,02	-2 563 255,02	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 159 018,00	-	130 159 018,00
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	482 725 204,03	-	482 725 204,03
Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	-	-	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	482 725 204,03	-	482 725 204,03
AKTYWA RAZEM	797 555 759,74	-	797 555 759,74

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 30.09.2020 publikowane	zmiana prezentacji	stan na dzień 30.09.2020 przekształcone
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	-	3 507 063,40
Pozostałe kapitały, w tym:	178 296 868,43	-178 296 868,43	-
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 153 761,02	-62 153 761,02	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	-	62 153 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	28 482 001,60	28 482 001,60
Zyski (straty) zatrzymane	24 748 976,20	87 661 105,81	112 410 082,01
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	206 552 908,03	-	206 552 908,03
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	-	-	-
Kapitał własny ogółem	206 552 908,03	-	206 552 908,03
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe	53 392 165,79	-21 227 716,26	32 164 449,53
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	-	20 560 134,21	20 560 134,21
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	-	667 582,05	667 582,05
Rezerwy długoterminowe	31 078 423,18	-	31 078 423,18
Kaucje z tytułu umów z klientami	51 273 862,55	-	51 273 862,55
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	-	-	-
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem	135 744 451,52	-	135 744 451,52
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	188 955 773,08	21 001,02	188 976 774,10
Zobowiązania kontraktowe	46 109 066,33	-	46 109 066,33
Kaucje z tytułu umów z klientami	70 368 260,73	-	70 368 260,73
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	41 812 507,43	-7 543 437,66	34 269 069,77
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	-	7 102 431,40	7 102 431,40
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	441 006,26	441 006,26
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 300 092,28	-	1 300 092,28
Rezerwy krótkoterminowe	106 691 699,32	-	106 691 699,32
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	21 001,02	-21 001,02	-
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	455 258 400,19	-	455 258 400,19
Zobowiązania krótkoterminowe razem	455 258 400,19	-	455 258 400,19
Zobowiązania ogółem	591 002 851,71	-	591 002 851,71
PASYWA RAZEM	797 555 759,74	-	797 555 759,74

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.-30.09.2020 publikowane	zmiana prezentacji	01.01.-30.09.2020 przekształcone
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	922 509 674,25	-	922 509 674,25
- z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)	7 898 436,46	-7 898 436,46	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	849 411 362,93	-	849 411 362,93
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	73 098 311,32	-	73 098 311,32
Koszty zarządu	27 373 667,91	-	27 373 667,91
Pozostałe przychody operacyjne	1 617 033,71	-	1 617 033,71
Pozostałe koszty operacyjne	4 148 635,11	-	4 148 635,11
Oczekiwane straty kredytowe	4 141 639,12	-4 141 639,12	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 051 402,89	4 141 639,12	43 193 042,01
Przychody finansowe	4 158 303,31	-	4 158 303,31
- w tym: z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	3 883 060,38	-3 883 060,38	-
Koszty finansowe	9 942 529,20	-	9 942 529,20
Oczekiwane straty kredytowe	-	4 141 639,12	4 141 639,12
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	33 267 177,00	-	33 267 177,00
Podatek dochodowy	8 518 200,80	-	8 518 200,80
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	24 748 976,20	-	24 748 976,20
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	24 748 976,20	-	24 748 976,20

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.-30.09.2020 publikowane	zmiana prezentacji	01.01.-30.09.2020 przekształcone
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	24 748 976,20	-	24 748 976,20
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-	-	-1 142 091,94
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-1 142 091,94	-	-1 142 091,94
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach*	216 998,00	-216 998,00	-
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-	-	-1 142 091,94
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach*	-	-216 998,00	-216 998,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-925 093,94	-	-925 093,94
Całkowite dochody ogółem	23 823 882,26	-	23 823 882,26

*zmiana reguły znaku

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-30.09.2020 publikowane	zmiana prezentacji	01.01.-30.09.2020 przekształcone
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	-	3 507 063,40
Kapitał z aktualizacji wyceny	27 389 643,20	-27 389 643,20	-
Kapitał zapasowy	74 339 964,21	-74 339 964,21	-
Kapitał rezerwowy	14 413 500,00	-14 413 500,00	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	28 482 001,60	28 482 001,60
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 153 761,02	-	62 153 761,02
Zyski zatrzymane	-	112 410 082,01	112 410 082,01
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-
Zysk (strata) bieżący netto	24 748 976,20	-24 748 976,20	-
Razem	206 552 908,03	-206 552 908,03	-
Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	-	206 552 908,03	206 552 908,03
Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	-	-	-
Kapitał własny razem	206 552 908,03	-	206 552 908,03

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-30.09.2020 publikowane	zmiana prezentacji	01.01.-30.09.2020 przekształcone
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto	33 267 177,00	-	33 267 177,00
II. Korekty razem:	-4 415 644,91	-	-4 056,27
1. Amortyzacja:	8 845 267,08	-	8 845 267,08
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	63 842,49	-	63 842,49
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	588 503,75	-	588 503,75
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 781 982,60	-	1 781 982,60
5. Zmiana stanu rezerw	-13 039 515,68	-	-13 039 515,68
6. Zmiana stanu zapasów	378 257,12	-	378 257,12
7. Zmiana stanu należności	4 101 459,33	-428 930,46	3 672 528,87
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-2 411 344,04	-21 515,79	-2 432 859,83
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-450 446,25	450 446,25	-
10. Inne korekty	137 937,33	-	137 937,33
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-	-	33 263 120,73
11. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 411 588,64	-	-4 411 588,64
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	28 851 532,09	-	28 851 532,09
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-3 637 347,79	-	-3 637 347,79
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	354 069,53	-	354 069,53
Odsetki otrzymane	2 836 245,55	-	2 836 245,55
Pożyczki spłacone	9 000 000,00	-9 000 000,00	-
Pożyczki udzielone	-17 384 177,51	17 384 177,51	-
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	-	9 000 000,00	9 000 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-	-17 384 177,51	-17 384 177,51
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	30 163,84	-	30 163,84
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 801 046,38	-	-8 801 046,38
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	2 624 635,00	-	2 624 635,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-4 107 369,02	-	-4 107 369,02
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-13 849 500,00	-	-13 849 500,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-5 790 653,87	-	-5 790 653,87
Zapłacone odsetki	-4 272 745,44	-	-4 272 745,44
Wypłacone dywidendy	-6 945 539,48	-	-6 945 539,48
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-32 341 172,81	-	-32 341 172,81
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-	-	-12 290 687,10
Różnice kursowe	-	-72 574,70	-72 574,70
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-12 290 687,10	-72 574,70	-12 363 261,80
w tym: różnice kursowe	-112 072,62	112 072,62	-
Środki pieniężne na początek okresu	142 561 777,72	-39 497,92	142 522 279,80
Środki pieniężne na koniec okresu	130 271 090,62	-	130 159 018,00
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	7 125 225,48	-	7 125 225,48

III. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Niniejsze skrócone kwartalne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez UNIBEP SA w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Informacja na temat możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Unibep SA została ujęta w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za III kwartał 2021 r. w pkt 2.10.

IV. Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR

	stan na dzień 30.09.2021		stan na dzień 31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	342 120 841,48	73 845 936,99	308 089 195,92	66 761 115,52
Aktywa obrotowe	485 769 232,09	104 852 086,62	505 306 084,41	109 496 854,56
Aktywa razem	827 890 073,57	178 698 023,61	813 395 280,33	176 257 970,08
Kapitał własny	208 297 206,63	44 960 436,58	196 563 056,97	42 594 057,59
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	619 592 866,94	133 737 587,03	616 832 223,36	133 663 912,49
Pasywa razem	827 890 073,57	178 698 023,61	813 395 280,33	176 257 970,08

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 września 2021 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6329 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2020 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6148 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w przeliczeniu na EUR

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września				Okres 3 miesięcy zakończony 30 września			
	2021 roku		2020 roku		2021 roku		2020 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	889 778 823,42	195 191 142,57	922 509 674,25	207 678 900,10	345 795 622,03	75 483 098,39	314 970 753,44	70 881 887,08
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	835 894 670,75	183 370 554,07	849 411 362,93	191 222 729,16	325 047 546,90	70 954 038,75	290 997 316,31	65 486 838,67
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	53 884 152,67	11 820 588,50	73 098 311,32	16 456 170,94	20 748 075,13	4 529 059,64	23 973 437,13	5 395 048,41
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 863 863,97	5 893 136,77	43 193 042,01	9 723 782,53	11 425 706,58	2 494 096,74	15 481 523,31	3 484 004,71
Zysk (strata) brutto	26 593 575,15	5 833 843,40	33 267 177,00	7 489 233,90	12 532 940,75	2 735 792,88	13 844 158,97	3 115 527,72
Zysk (strata) netto ogółem	20 788 479,38	4 560 377,18	24 748 976,20	5 571 584,02	9 789 739,46	2 136 984,45	9 542 146,88	2 147 391,05
Całkowite dochody ogółem	20 011 002,58	4 389 821,78	23 823 882,26	5 363 323,34	7 347 955,46	1 603 971,85	8 720 385,08	1 962 459,51

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

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

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

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

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

	01.01. - 30.09.2021		01.01. - 30.09.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-67 245 884,97	-14 751 757,15	28 851 532,09	6 495 167,06
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-32 466 003,34	-7 122 080,36	-8 801 046,38	-1 981 325,16
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-884 325,23	-193 994,79	-32 341 172,81	-7 280 768,30
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-100 596 213,54	-22 067 832,30	-12 290 687,10	-2 766 926,41
E. Różnice kursowe	56 433,97	12 379,94	-72 574,70	-16 338,29
F. Środki pieniężne na początek okresu	182 789 457,26	39 609 399,60	142 522 279,80	33 467 718,63
G. Środki pieniężne na koniec okresu	82 249 677,69	17 753 389,39	130 159 018,00	28 752 986,22

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

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

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

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, 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 4,4420 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2019 roku, tj. kurs 4,2585 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2020 roku, tj. kurs 4,5523 PLN/EUR.

V. Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	09.04.2008	89 346 310,26	97,63%	97,63%
UNEX Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
Budrex Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	01.07.2015	18 000 150,00	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	01.04.2019	52 304 397,63	100%	100%
Sejdedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	23.09.2015	ND	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	10.08.2011	ND	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.09.2011	ND	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.09.2011	ND	97,63% (**)	97,63% (**)
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	26.10.2012	ND	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	04.02.2014	ND	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	05.01.2016	ND	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	08.12.2016	ND	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	11.08.2017	ND	97,63% (**)	97,63%
Zielony Świat Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	11.08.2017	ND	97,63% (**)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	11.08.2017	ND	97,63% (**)	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	03.08.2017	ND	48,82% (**)	0% (**)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	22.09.2020	ND	48,82% (**)	0% (**)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	22.02.2018	ND	48,82% (**)	48,82% (**)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	22.02.2018	ND	48,82% (**)	48,82% (**)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	21.09.2020	ND	48,82% (**)	48,82% (**)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	03.07.2018	ND	97,63% (**)	97,63% (**)
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	11.07.2018	ND	97,63% (**)	97,63% (**)
Assel IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	10.07.2018	ND	97,63% (**)	97,63% (**)
UNII Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	29.11.2018	ND	97,63% (**)	97,63% (**)
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Mate Garbary Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	17.04.2019	ND	58,58% (**)	96,65% (**)
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	10.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	25.02.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	16.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
					159 680 803,69		

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2021 – 30.09.2021 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Razem
Wycena długoterminowych kontraktów	47 217 389,27	81 415 781,97	-	-40 784 961,06	-	87 848 210,18
Aktywa kontraktowe	47 217 389,27	81 415 781,97	-	-40 784 961,06	-	87 848 210,18
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	56 727 342,81	-	-52 354 428,89	-	8 355 918,82	12 728 832,74
Wycena długoterminowych kontraktów	14 971 875,30	32 280 131,64	-14 578 393,28	-	-	32 673 613,66
Zobowiązania kontraktowe	71 699 218,11	32 280 131,64	-66 932 822,17	-	8 355 918,82	45 402 446,40

Za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Razem
Wycena długoterminowych kontraktów	86 549 862,91	38 792 819,96	-	-78 125 293,60	-	47 217 389,27
Aktywa kontraktowe	86 549 862,91	38 792 819,96	-	-78 125 293,60	-	47 217 389,27
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	49 238 351,97	-	-47 211 667,22	-	54 700 658,06	56 727 342,81
Wycena długoterminowych kontraktów	24 085 165,55	12 930 635,53	-22 043 925,78	-	-	14 971 875,30
Zobowiązania kontraktowe	73 323 517,52	12 930 635,53	-69 255 593,00	-	54 700 658,06	71 699 218,11

	stan na dzień 30.09.2021	stan na dzień 31.12.2020
łącznie kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	2 004 265 324,82	1 169 429 239,04
do 1 roku	1 192 295 198,73	888 408 906,34
powyżej 1 roku	811 970 126,09	281 020 332,70

2. Informacja o rezerwach, odpisach aktualizujących i oczekiwanych stratach kredytowych

2.1. Rezerwy

	stan na dzień 30.09.2021	stan na dzień 30.09.2020
Odprawy emerytalne	2 293 470,31	2 067 028,30
Odprawy rentowe	169 177,50	151 692,30
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	2 462 647,81	2 218 720,60
część długoterminowa	2 299 107,31	2 040 875,66
część krótkoterminowa	163 540,50	177 844,94

	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2020
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	30 890 994,24	28 274 276,73
Naprawy gwarancyjne	30 890 994,24	28 274 276,73
Zwiększenia	6 039 629,95	5 674 691,07
Naprawy gwarancyjne	6 039 629,95	5 674 691,07
Rozwiązanie	4 921 278,21	4 911 420,28
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	4 921 278,21	4 911 420,28
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	32 009 345,98	29 037 547,52
Naprawy gwarancyjne	32 009 345,98	29 037 547,52

	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2020
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	125 327 514,53	120 415 471,04
Świadczenia pracownicze	17 164 242,85	13 950 685,01
Naprawy gwarancyjne	4 180 068,25	4 082 067,22
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	881 150,25	85 597,47
Koszty podwykonawców	101 796 553,18	99 814 701,34
Sprawy sporne	520 000,00	1 568 200,00
Koszty pozostałe	785 500,00	914 220,00
Zwiększenia	545 525 021,35	521 690 473,95
Świadczenia pracownicze	7 961 742,91	6 828 445,46
Naprawy gwarancyjne	4 921 278,21	4 911 420,28
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	-	286 521,44
Koszty podwykonawców	532 242 421,83	507 106 632,79
Sprawy sporne	-	2 177 134,13
Koszty pozostałe	399 578,40	380 319,85
Wykorzystanie	563 269 920,15	535 592 090,61
Świadczenia pracownicze	15 431 725,07	11 651 892,71
Naprawy gwarancyjne	3 893 542,04	4 355 867,81
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	811 441,51	-
Koszty podwykonawców	542 415 811,53	515 890 241,72
Sprawy sporne	-	3 048 334,13
Koszty pozostałe	717 400,00	645 754,24
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	107 582 615,73	106 513 854,38
Świadczenia pracownicze	9 694 260,69	9 127 237,76
Naprawy gwarancyjne	5 207 804,42	4 637 619,69
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	69 708,74	372 118,91
Koszty podwykonawców	91 623 163,48	91 031 092,41
Sprawy sporne	520 000,00	697 000,00
Koszty pozostałe	467 678,40	648 785,61

2.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2020
Stan na początek okresu	46 417 140,13	39 041 046,12
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44 226 312,38	34 192 523,56
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 256 131,45	4 260 739,54
Aktywa kontraktowe	19 805,30	182 137,20
Pożyczki udzielone	914 891,00	405 645,82
Zwiększenia	1 370 727,68	8 388 595,61
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 273 793,90	7 571 886,55
Kaucje z tytułu umów o budowę	63 998,51	789 833,84
Aktywa kontraktowe	32 935,27	26 875,22
Zmniejszenia	2 231 606,69	4 246 956,49
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 183 427,67	1 724 798,50
Kaucje z tytułu umów o budowę	48 179,02	2 355 955,15
Aktywa kontraktowe	-	166 202,84
Stan na koniec okresu	45 556 261,12	43 182 685,24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43 316 678,61	40 039 611,61
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 271 950,94	2 694 618,23
Aktywa kontraktowe	52 740,57	42 809,58
Pożyczki udzielone	914 891,00	405 645,82

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2020
Stan na początek okresu	1 026 162,06	1 026 162,06
Zapasy	130 000,00	130 000,00
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
Stan na koniec okresu	1 026 162,06	1 026 162,06
Zapasy	130 000,00	130 000,00
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06

3. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Za okres 01.01.2021 r. – 30.09.2021 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	6 663 502,00	407 757,00	-	7 071 259,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	3 546 413,00	-934 987,00	-	2 611 426,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	19 911 248,00	3 218 218,00	-	23 129 466,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 844 656,00	3 363 331,00	-	6 207 987,00
Kontrakty - rezerwa na straty	167 419,00	-154 174,00	-	13 245,00
Produkcja niezakończona podatkowo	2 327 548,00	6 052 619,00	-	8 380 167,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	617 235,00	-111 465,00	-	505 770,00
Nieopłacone odsetki	6 279,00	-962,00	-	5 317,00
Dyskonto należności	8 136,00	28 825,00	-	36 961,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 263 612,00	-163 567,00	-	8 100 045,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 700,00	-	-	24 700,00
Wycena instrumentów pochodnych	221 917,00	61 827,00	-	283 744,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	63 247,00	-45 952,00	-	17 295,00
Pozostałe tytuły	149 245,00	38 876,00	-	188 121,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	270 397,00	-	-	270 397,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	549 954,00	-	182 371,00	732 325,00
Ogółem	45 635 508,00	11 760 346,00	182 371,00	57 578 225,00

Za okres 01.01.2020 r. – 31.12.2020 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	6 147 705,00	515 797,00	-	6 663 502,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	2 903 404,00	643 009,00	-	3 546 413,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	19 906 015,00	5 233,00	-	19 911 248,00
Rezerwa na zobowiązania	165 528,00	-165 528,00	-	-
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	4 576 182,00	-1 731 526,00	-	2 844 656,00
Kontrakty - rezerwa na straty	16 263,00	151 156,00	-	167 419,00
Produkcja niezakończona podatkowo	5 089 814,00	-2 762 266,00	-	2 327 548,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	537 690,00	79 545,00	-	617 235,00
Nieopłacone odsetki	21 750,00	-15 471,00	-	6 279,00
Dyskonto należności	429 755,00	-421 619,00	-	8 136,00
Opis na pozostałe aktywa	6 845 244,00	1 418 368,00	-	8 263 612,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 700,00	-	-	24 700,00
Wycena instrumentów pochodnych	51 992,00	169 925,00	-	221 917,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	147 019,00	-83 772,00	-	63 247,00
Pozostałe tytuły	101 123,00	48 122,00	-	149 245,00
Strata podatkowa	6 487 603,00	-6 487 603,00	-	-
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	251 118,00	-	19 279,00	270 397,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	-	-	549 954,00	549 954,00
Ogółem	53 702 905,00	-8 636 630,00	569 233,00	45 635 508,00

Za okres 01.01.2021 – 30.09.2021 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	8 975 067,00	7 726 113,00	16 701 180,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	-80 137,00	36 978,00	-43 159,00
Dyskonto zobowiązań	1 688 473,00	-46 517,00	1 641 956,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 452 077,00	-11 342,00	2 440 735,00
Odsetki nieotrzymane	165 059,00	112 274,00	277 333,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	455 544,00	-55 003,00	400 541,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	-	43 115,00	43 115,00
Wycena instrumentów pochodnych	38 070,00	247 354,00	285 424,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 188 203,00	-300 370,00	887 833,00
Ogółem	14 882 356,00	7 752 602,00	22 634 958,00

Za okres 01.01.2020 r. – 31.12.2020 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	16 479 080,00	-7 504 013,00	-	8 975 067,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	86 480,00	-166 617,00	-	-80 137,00
Dyskonto zobowiązań	2 313 813,00	-625 340,00	-	1 688 473,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 538 167,00	-86 090,00	-	2 452 077,00
Odsetki nieotrzymane	151 283,00	13 776,00	-	165 059,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	269 170,00	186 374,00	-	455 544,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	105 291,00	-105 291,00	-	-
Wycena instrumentów pochodnych	59 808,00	-21 738,00	-	38 070,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 371 736,00	-183 533,00	-	1 188 203,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	117 567,00	-	-117 567,00	-
Ogółem	23 492 395,00	-8 492 472,00	-117 567,00	14 882 356,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2020
Bieżący podatek dochodowy	9 812 839,77	6 740 315,80
Dotyczący roku obrotowego	9 812 839,77	6 740 315,80
Odroczony podatek dochodowy	-4 007 744,00	1 777 885,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-4 007 744,00	1 777 885,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	5 805 095,77	8 518 200,80
Efektywna stopa podatkowa	21,83%	25,61%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2020
Odroczony podatek dochodowy	-182 371,00	-216 998,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-182 371,00	-216 998,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-182 371,00	-216 998,00

Spółka na dzień 30.09.2021 r. nie rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych.

Spółka od dnia 1 kwietnia 2019 r. jest w trakcie kontroli podatkowej w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zaszły żadne zmiany w stosunku do informacji zaprezentowanej w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021.

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

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

4. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

4.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	Stan na dzień 30.09.2021	Stan na dzień 31.12.2020
AKTYWA WARUNKOWE	100 000,00	100 000,00
Od pozostałych jednostek	100 00,00	100 00,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	138 712 878,83	143 592 582,98
Na rzecz jednostek powiązanych	14 604 579,00	15 117 836,39
Udzielone poręczenia	14 604 579,00	15 117 836,39
Na rzecz pozostałych jednostek	124 108 299,83	128 474 746,59
Sprawy sporne	124 108 299,83	128 474 746,59

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym UNIBEP SA za 2020 rok oraz za I półrocze 2021 roku nastąpiły następujące zmiany:

Roszczenia przeciwko Unibep S.A.

W sprawie z powództwa **Adama Karbowiaka** o zapłatę roszczenia w kwocie 39 tys. zł. Roszczenie dotyczy zwrotu II części kaucji gwarancyjnej, które zostały potrącone przez UNIBEP SA z kosztami zastępczego usunięcia wad w usterek na inwestycji zabudowy mieszkaniowej przy ul. Berensona w Warszawie. Została przeprowadzona mediacja, która zakończyła nie doprowadziła do zawarcia ugody. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Obecnie oczekujemy na opinię biegłego sądowego.

W sprawie z powództwa **Alu GLAS Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty w wysokości 337 tys. zł z tytułu wynagrodzenia wykonawcy odbyły się oględziny z udziałem biegłego i stron na obiekcie Ogrodowa Office w Łodzi. W dniu 02 września 2021 Powód wniósł o wyłączenie biegłego. Pozwani nie przychylił się do wniosku Powoda i wnieśli o jego oddalenie wniosku. Oczekujemy na stanowisko Sądu w sprawie wniosku powoda.

W sprawie z powództwa **RAFBUD Konstrukcje Sp. z o.o.** o zapłatę kwoty 71 tys. zł (budowa Rondo Wiatraczna) otrzymaliśmy nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pierwotnie sprawa została skierowana do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy. Sąd wydał postanowienie w którym stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę do Sądu Rejonowego w Białymstoku. Złożono zażalenie do postanowienia sądu, które zostało uwzględnione i sprawa wróciła do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy. Strony zostały wezwane do złożenia propozycji ugodowych, aczkolwiek Powód do dnia dzisiejszego ich nie złożył. Sąd w dniu 29 lipca 2021 r. wydał postanowienie, zgodnie z którym skierował strony do mediacji. W dniu 8 października 2021 r. Sąd wydał zarządzenie zgodnie, z którym przekazał akta sprawy mediatorowi.

W sprawie z powództwa **RAFBUD Konstrukcje Sp. z o. o. Sp. k.** o zapłatę 445 tys. zł (budowa Żoliborz Artystyczny) Powód ustosunkował się do pisma przygotowawczego. Unibep SA przed rozprawą wniósł jeszcze jedno pismo przygotowawcze w celu ustosunkowania się do argumentacji Powoda. W dniu 14 października 2021 r. odbyła z rozprawa na którą nie stawili się świadkowie. Oczekujemy na wyznaczenie kolejnego terminu rozprawy.

W sprawie roszczenia na kwotę 995 tys. zł zadośćuczynienia w związku z wypadkiem z dnia 16 listopada 2017 r. na budowie Heimdal w Norwegii **pracownika Unihouse SA** biegły sądowy z zakresu nefrologii stwierdził, że powód nie jest całkowicie niezdolny do pracy. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie kolejnego terminu rozprawy.

W dniu 20 września 2021 r. otrzymaliśmy nakaz zapłaty kwoty 31 tys. zł w postępowaniu upominawczym wydany przez Sąd Rejonowy w Płocku. Sprawa z powództwa **PPHU BENON**. Powód dochodzi zwrotu I części kaucji gwarancyjnej. Został złożony sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym podniesiony został zarzut potrącenia, gdyż Powód nie usuwał stwierdzonych wad i zostało wprowadzone wykonawstwo zastępcze na koszt i ryzyko Powoda, a kosztem wykonawstwa zastępczego został obciążony Powód.

Partner Group Sp. z o.o. wniósł pozew o zapłatę kwoty 86 tys. zł. Roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia solidarnie przez Klimar Plus oraz Unibep SA. Na pierwszej rozprawie, która odbyła się we wrześniu przesłuchano świadków pozwanego. Kolejna rozprawa planowana jest na I kwartał 2022 r. podczas której będzie przesłuchiwana strona powodowa.

Sprawy z powództwa Unibep SA

W sprawie z powództwa **Konsorcjum UNIBEP SA i Most sp. z o.o.** przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty 8 286 tys. zł z tytułu kary umownej w związku z odstąpieniem od umowy oraz kwoty 23 243 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji **Sokółka – Dąbrowa Białostocka** dnia 21 września 2021 r. Pozwany PZDW złożył replikę na odpowiedź na pozew oraz ograniczył powództwo w zakresie dochodzonej kary umownej z tytułu odstąpienia o 8 286 tys. zł wraz z odsetkami. Pozwany PZDW złożył dodatkowo do pisma opinię Instytutu Badawczego Dróg i Mostów, które potwierdza stanowisko Pozwanego w tej sprawie. W dalszej kolejności przewiduje się przesłuchanie świadków, celem złożenia wyjaśnień w sprawie i sporządzenie pisma Stron po słygnięciu całej dokumentacji podmiotów zobowiązanych. Po tym czasie sprawa zostanie skierowana do instytutu.

W sprawie przeciwko **Gminie Łapy** UNIBEP SA o zapłatę kwoty 2 134 tys. zł (w tym 957 tys. zł z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy oraz 1 177 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji). Dnia 08 września 2021 r. odbyła się rozprawa na której przesłuchano biegłego, który podtrzymał stanowisko w sprawie. Opinia biegłego jest korzystna dla Unibep SA. Dnia 08 października 2021 r. Sąd wydał wyrok uwzględniający w całości powództwo UNIBEP SA.

W sprawie z powództwa Unibep SA oraz Przedsiębiorstwa Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o. o. złożyło wspólny pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę łącznej kwoty 4 453 tys. zł., z czego żądanie Unibep SA wynosi 1 391 tys. zł, tytułem zapłaty za roboty dodatkowe na kontrakcie dotyczącym Budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej numer **645 na odcinku Nowogród – Łomża wraz z obejściem miejscowości Stare Kupiski**. Dnia 22 września 2021 r. odbyła się pierwsza rozprawa, na której przesłuchano wszystkich świadków wezwanych na rozprawę. Strony uiściły zaliczki na opinię biegłego. Sprawa zostanie skierowana do biegłego celem wydania opinii w sprawie.

W toczących się postępowaniach przeciwko PZDW dotyczących drogi **DW 682 Łapy Markowszczyzna** na łączną kwotę 1 318 tys. zł o roboty dodatkowe z branży elektrycznej (usuwanie kolizji) Sąd wezwał Lafrentz Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu do zajęcia stanowiska w sprawie i przystąpienia jako interwenient uboczny po stronie pozwanego. Planowany termin rozprawy planowany jest na IV kwartał 2021 r.

Spółka Unibep SA złożyła w dniu 09 lipiec 2021 r. pozew przeciwko **Przedsiębiorstwu Robót Drogowo-Mostowych „Ostrada”** o zapłatę zaległych faktur za dostawę asfaltu w kwocie 205 tys. zł. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym oraz skierowano do komornika wnioski o zabezpieczenie roszczeń. Komornik zajął środki dłużnika i zostały przekazane do depozytu sądowego. Nakazy stały się prawomocne i skierowano do komornika pierwszy wniosek egzekucyjny. Unibep SA oczekuje na pozostałe dwa tytuły wykonawcze z sądu i przekazanie środków przez komornika.

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

20 sierpnia 2019 r. złożono pozew o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł za dodatkowe koszty na inwestycji **Łąpy Markowszczyzna**. Kwoty dotyczą nieprzewidzianych kosztów z tytułu wykonania robót dodatkowych związanych m.in. ze zmianą technologii prowadzonych prac – 1 051 tys. zł poniesionych przez Budrex Sp. z o.o. za zwiększone koszty transportu kruszyw na terenie Inwestycji spowodowane objazdem – 3 658 tys. zł poniesionych przez Unibep SA oraz 36 tys. zł poniesionych przez Budrex Sp. z o.o. Po rozprawie biegły potwierdził ostatecznie, iż dodatkowe wynagrodzenie Wykonawcy za objazdy jest należne, ale w wysokości określonej w opinii, tj. w kwocie 2 750 tys. zł. W zakresie roszczeń Budrex Sp. z o.o. biegły uwzględnił stanowisko Budrex Sp. z o. o., jednak w tym zakresie wydana zostanie uzupełniająca opinia biegłego (głównie w materii konieczności wydłużenia pali). Wpłacono zaliczkę na uzupełniającą opinię instytutu. Oczekujemy na wydanie tejże opinii. Brak wyznaczonego terminu kolejnej rozprawy.

4.2. Gwarancje

	stan na dzień 30.09.2021	stan na dzień 31.12.2020
OTRZYMANE GWARANCJE*	40 555 518,60	15 887 529,85
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek	40 555 518,60	15 887 529,85
UDZIELONE GWARANCJE*	468 590 308,32	390 728 165,89
Na rzecz jednostek powiązanych	22 752 752,60	10 560 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	445 837 555,72	380 168 165,89

*Bez gwarancji zwrotu zaliczki

5. Instrumenty finansowe

WARTOŚĆ BILANSOWA

Stan na dzień 30.09.2021 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	52 279 078,31	-	-	-91 613 945,61	-	-39 334 867,30
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	220 286 533,83	-	-	-	-	220 286 533,83
Pożyczki udzielone	96 544 860,86	-	-	-	-	96 544 860,86
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-190 040,37	-	-	-190 040,37
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	198 883,24	-	-	-3 854 344,30	-3 655 461,06
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	82 249 677,69	-	-	-	-	82 249 677,69
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-118 867 954,00	-	-118 867 954,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-210 519 497,67	-	-210 519 497,67
	451 360 150,69	198 883,24	-190 040,37	-421 001 397,28	-3 854 344,30	26 513 251,98

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2020 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	49 531 871,52	-	-97 898 885,68	-	-48 367 014,16
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	198 250 400,91	-	-	-	198 250 400,91
Pożyczki udzielone	63 186 011,79	-	-	-	63 186 011,79
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-929 081,19	-	-	-929 081,19
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-38 534,90	-	-2 894 496,50	-2 933 031,40
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	182 789 457,26	-	-	-	182 789 457,26
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-90 041 694,61	-	-90 041 694,61
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-191 299 341,58	-	-191 299 341,58
	493 757 741,48	-967 616,09	-379 239 921,87	-2 894 496,50	110 655 707,02

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2021 r. do 30.09.2021 r.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2021 r. do 30.09.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	190 040,37	-	190 040,37
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	3 655 461,06	-	3 655 461,06
Razem	-	3 845 501,43	-	3 845 501,43

Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	929 081,19	-	929 081,19
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	2 933 031,40	-	2 933 031,40
Razem	-	3 862 112,59	-	3 862 112,59

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych nie wystąpiły zarówno na dzień 30.09.2021 r., jak i w okresie porównywalnym 31.12.2020 r.

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.09.2021	stan na dzień 31.12.2020
- wyceniane przez wynik finansowy		
- IRS	190 040,37	929 081,19
RAZEM:	190 040,37	929 081,19
- wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
- Forward	3 655 461,06	2 933 031,40
RAZEM:	3 655 461,06	2 933 031,40

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

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

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

Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.09.2021	stan na dzień 31.12.2020
poniżej 1 roku	3 845 501,43	1 540 932,21
od 1 do 3 lat	-	2 321 180,38
RAZEM:	3 845 501,43	3 862 112,59

6. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 30.09.2021 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	32 378 232,68	2 420 566,00	10 166 164,47	3 113,69	8 768 194,72	7 107 086,37	96 086 858,97	8 921 463,71	8 199 441,33
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 499 977,02	32 535,57	-	-	-	-	458 001,89	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	7 761 428,71	1 166,21	-	-	-	11 195 398,30	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	41 639 638,41	2 454 267,78	10 166 164,47	3 113,69	8 768 194,72	18 302 484,67	96 544 860,86	8 921 463,71	8 199 441,33

Stan na dzień 31.12.2020 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	26 843 383,54	9 708 470,51	6 212 857,86	3 034,67	2 893 053,59	2 295 233,58	62 964 401,22	9 219 777,73	8 730 196,90
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 456 609,77	31 594,90	-	-	-	-	221 610,57	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	20 804 520,32	58 056,36	-	-	17 736,40	1 531 842,72	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	49 104 513,63	9 798 121,77	6 212 857,86	3 034,67	2 910 789,99	3 827 076,30	63 186 011,79	9 219 777,73	8 730 196,90

Za okres 01.01.2021 – 30.09.2021 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	119 293 770,97	30 599 978,49	2 589 494,65	428 707,41
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	3 291,31	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	59 067 507,24	46 567,36	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	178 361 278,21	30 646 545,85	2 592 785,96	428 707,41

Za okres 01.01.2020 – 30.09.2020 r. - przekształcone

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	74 872 144,59	36 046 455,31	1 784 775,03	443 736,41
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	290,97	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	52 809 425,31	-7 019,85	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	127 681 569,90	36 039 435,46	1 785 066,00	443 736,41

7. Zarząd i Rada Nadzorcza

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

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

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

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

7.1. Wynagrodzenie Zarządu:

Za okres 01.01.2021-30.09.2021 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Zasiłek chorobowy	Premia za zysk z 2020 r. wypłacona w 2021 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	558 000,00	-	557 289,48	1 115 289,48
Sławomir Kiszycki	504 000,00	-	557 289,48	1 061 289,48
Krzysztof Mikołajczyk	452 200,00	5 148,84	557 289,48	1 014 638,32
Adam Poliński	360 716,56	-	-	360 716,56
Razem:	1 874 916,56	5 148,84	1 671 868,44	3 551 933,84

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

Za okres 01.01.2020-30.09.2020 r.

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

WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2021-30.09.2021 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	342 000,00		342 000,00
Beata Maria Skowrońska	108 000,00		108 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	45 000,00	45 000,00	90 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	45 000,00		45 000,00
Michał Kołosowski	63 000,00		63 000,00
Paweł Markowski	45 000,00		45 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	45 000,00		45 000,00
Razem:	693 000,00	45 000,00	738 000,00

Za okres 01.01.2020-30.09.2020 r.

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

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 września 2021 r., jak i w okresie porównywalnym nie dokonano zakupów od osób blisko związanych z Zarządem i Radą Nadzorczą, wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 914,4 tys. zł, a w okresie porównywalnym: wynagrodzenie - 706,5 tys. zł.

7.2. Program motywacyjny

Opis założeń Programu Motywacyjnego oraz informacja o dokonanej aktuarialnej wycenie uprawnień zostały zaprezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok oraz I półrocze 2021 roku.

Amortyzacja kosztu Programu za III kwartały 2021 uwzględniająca szacunki spełnienia warunków wykonania uprawnień wynosi 1 194 337,28 zł.

8. Zysk (strata) na jedną akcję

	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2020
Liczba akcji zwykłych	31 570 634,00	31 570 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	31 570 634,00	31 808 338,92
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	31 570 634,00	31 570 634,00
Zysk (strata) netto	20 788 479,38	24 748 976,20
Podstawowy zysk na akcję	0,66	0,78

9. Środki pieniężne

	stan na dzień 30.09.2021	stan na dzień 30.09.2020
Środki pieniężne w banku i kasie	82 249 677,69	130 159 018,00
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-79 531,65	112 072,62
RAZEM	82 170 146,04	130 271 090,62

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

10. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 3.3. Skróconego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2021 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP SA.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 15.11.2021 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU UNIBEP SA

Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbicki

Wiceprezes Zarządu

Sławomir Kiszycki

Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Mikołajczyk

Członek Zarządu

Adam Poliński

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

Główna Księgową

Krzyszyna Kobylńska



Kontakt:

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

www.unibep.pl