

III Q 2023



**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA III KWARTAŁ 2023**

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI  
FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 15 LISTOPADA 2023 ROKU



## Spis treści

Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	3
Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	4
Jednostkowy Rachunek Zysków i Strat.....	5
Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	6
Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Jednostkowe Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	8
<b>1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu.....</b>	<b>9</b>
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości.....	9
1.1.1. Standardy i interpretacje.....	9
1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	11
1.1.3. Założenia kontynuacji działalności gospodarczej.....	11
1.2. Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR.....	11
1.3. Spółki powiązane.....	14
<b>2. Aktywa i zobowiązania kontraktowe.....</b>	<b>15</b>
<b>3. Informacja o rezerwach, odpisach aktualizujących i oczekiwanych stratach kredytowych.....</b>	<b>16</b>
3.1. Rezerwy.....	16
3.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe.....	17
<b>4. Bieżący i odroczony podatek dochodowy.....</b>	<b>17</b>
<b>5. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje.....</b>	<b>20</b>
5.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe.....	20
5.2. Gwarancje.....	23
<b>6. Instrumenty finansowe.....</b>	<b>24</b>
<b>7. Połączenia jednostek gospodarczych, zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych.....</b>	<b>26</b>
<b>8. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....</b>	<b>31</b>
<b>9. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej.....</b>	<b>32</b>
9.1. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanymi.....	32
9.2. Program motywacyjny.....	33
<b>10. Zysk (strata) na jedną akcję.....</b>	<b>34</b>
<b>11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....</b>	<b>35</b>
<b>12. Zdarzenia po dniu bilansowym.....</b>	<b>35</b>

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*	stan na dzień 01.01.2022 przekształcone*
<b>AKTYWA</b>				
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>				
Środki trwałe razem		80 320 705,02	80 077 803,50	69 065 037,41
Wartości niematerialne		9 452 957,39	9 930 970,92	9 829 018,23
Nieruchomości inwestycyjne		2 368 929,22	2 368 929,22	1 973 808,32
Inwestycje w jednostki zależne		152 840 821,53	142 864 821,53	141 672 667,69
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności		7 986,00	7 986,00	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		6 170 289,30	6 462 759,06	5 975 913,85
Kaucje z tytułu umów z klientami		9 942 964,03	17 387 281,81	26 533 459,43
Pożyczki udzielone		39 773 554,42	97 061 491,49	70 554 939,27
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		192 196,15	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	38 235 284,00	32 696 923,00	29 840 876,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>339 305 687,06</b>	<b>388 858 966,53</b>	<b>355 453 706,20</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zapasy		59 427 597,41	70 112 560,76	25 466 190,23
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		378 107 054,97	352 184 808,37	183 868 835,09
Kaucje z tytułu umów z klientami		22 554 773,69	25 744 909,61	24 662 034,59
Aktywa kontraktowe	2	371 074 336,39	238 918 251,83	105 209 645,25
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		297 260,43	320 714,37	13 124 462,17
Pożyczki udzielone		50 147 809,49	120 000,00	40 281 206,16
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		-	426 965,05	7 417,97
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	44 805 509,59	75 981 074,31	109 108 975,13
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>		<b>926 414 341,97</b>	<b>763 809 284,30</b>	<b>501 728 766,59</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>926 414 341,97</b>	<b>763 809 284,30</b>	<b>501 728 766,59</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 265 720 029,03</b>	<b>1 152 668 250,83</b>	<b>857 182 472,79</b>

\*nota 7

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*	stan na dzień 01.01.2022 przekształcone*
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 803 761,02	63 893 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		34 254 298,70	37 554 030,90	35 131 221,56
Zyski (straty) zatrzymane		90 267 235,54	107 133 843,73	103 015 957,23
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>193 832 358,66</b>	<b>212 088 699,05</b>	<b>203 808 003,21</b>
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>193 832 358,66</b>	<b>212 088 699,05</b>	<b>203 808 003,21</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe		380 925,98	414 633,37	459 658,69
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe		53 221 334,37	105 410 129,11	96 297 104,61
Zobowiązania leasingowe długoterminowe		32 712 193,82	33 695 512,81	28 664 842,52
Rezerwy długoterminowe	3.1	49 578 138,63	40 175 434,75	38 534 360,41
Kaucje z tytułu umów z klientami		50 101 673,29	43 367 939,82	48 774 378,81
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>185 994 266,09</b>	<b>223 063 649,86</b>	<b>212 730 345,04</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		428 449 152,63	356 796 910,46	204 493 070,75
Zobowiązania kontraktowe	2	128 535 203,84	84 724 945,71	18 968 990,78
Kaucje z tytułu umów z klientami		60 170 997,83	59 660 692,20	42 561 934,89
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe		62 594 937,54	21 118 118,96	23 975 121,75
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe		13 713 125,46	11 556 646,89	8 812 704,15
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 684 694,40	3 544 387,31	4 029,75
Zobowiązanie z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe		718 180,65	-	2 037 251,52
Rezerwy krótkoterminowe	3.1	189 027 111,93	180 114 200,39	139 791 020,95
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		885 893 404,28	717 515 901,92	440 644 124,54
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>885 893 404,28</b>	<b>717 515 901,92</b>	<b>440 644 124,54</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 071 887 670,37</b>	<b>940 579 551,78</b>	<b>653 374 469,58</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 265 720 029,03</b>	<b>1 152 668 250,83</b>	<b>857 182 472,79</b>

\*nota 7

## SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2023 r.	2022r. przekształcone*	2023 r.	2022 r. przekształcone*
<b>Działalność operacyjna</b>				
Przychody z umów z klientami	1 580 222 936,88	1 276 744 140,81	579 034 658,50	473 060 659,20
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 555 691 434,60	1 229 773 152,65	579 789 984,26	453 234 386,19
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>24 531 502,28</b>	<b>46 970 988,16</b>	<b>-755 325,76</b>	<b>19 826 273,01</b>
Koszty zarządu	32 306 770,50	31 642 890,88	11 777 538,82	10 256 229,06
Pozostałe przychody operacyjne	5 928 407,12	2 738 448,10	2 117 947,99	877 526,19
Pozostałe koszty operacyjne	2 565 643,78	1 921 323,66	1 075 259,67	980 266,78
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-4 412 504,88</b>	<b>16 145 221,72</b>	<b>-11 490 176,26</b>	<b>9 467 303,36</b>
Przychody finansowe	14 943 339,41	12 675 957,70	6 615 859,56	3 586 493,88
Koszty finansowe	20 510 613,83	11 796 194,28	3 576 161,19	4 371 226,14
Oczekiwane straty kredytowe	609 224,48	4 553 956,51	641 604,98	1 632 670,63
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-10 589 003,78</b>	<b>12 471 028,63</b>	<b>-9 092 082,87</b>	<b>7 049 900,47</b>
Podatek dochodowy	-799 935,07	3 736 075,73	-1 389 149,47	1 768 783,88
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-9 789 068,71</b>	<b>8 734 952,90</b>	<b>-7 702 933,40</b>	<b>5 281 116,59</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-9 789 068,71</b>	<b>8 734 952,90</b>	<b>-7 702 933,40</b>	<b>5 281 116,59</b>

\*nota 7

<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-9 789 068,71</b>	<b>8 734 952,90</b>	<b>-7 702 933,40</b>	<b>5 281 116,59</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	-0,30	0,27	-0,24	0,16
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	-0,30	0,27	-0,24	0,16

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2023 r.	2022 r. przekształcone*	2023 r.	2022 r. przekształcone*
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-9 789 068,71</b>	<b>8 734 952,90</b>	<b>-7 702 933,40</b>	<b>5 281 116,59</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>-4 515 101,20</b>	<b>-9 689 360,20</b>	<b>-6 315 756,70</b>	<b>-6 899 525,20</b>
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-4 515 101,20	-9 689 360,20	-6 315 756,70	-6 899 525,20
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>-4 515 101,20</b>	<b>-9 689 360,20</b>	<b>-6 315 756,70</b>	<b>-6 899 525,20</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-857 869,00	-1 840 979,00	-1 199 994,00	-1 310 910,00
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>-3 657 232,20</b>	<b>-7 848 381,20</b>	<b>-5 115 762,70</b>	<b>-5 588 615,20</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-13 446 300,91</b>	<b>886 571,70</b>	<b>-12 818 696,10</b>	<b>-307 498,61</b>
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	-13 446 300,91	886 571,70	-12 818 696,10	-307 498,61

\*nota 7

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2023 – 30.09.2023 r.

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

Za okres 01.09.2022 - 30.09.2022 przekształcone\*

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>35 131 221,56</b>	<b>62 153 761,02</b>	<b>103 015 957,23</b>	<b>203 808 003,21</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-16 085 317,00	-16 085 317,00
Program motywacyjny	-	2 444 307,68	1 740 000,00	-	4 184 307,68
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	8 734 952,90	8 734 952,90
Inne całkowite dochody	-	-7 848 381,20	-	-	-7 848 381,20
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-7 848 381,20</b>	<b>-</b>	<b>8 734 952,90</b>	<b>886 571,70</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-5 404 073,52</b>	<b>1 740 000,00</b>	<b>-7 350 364,10</b>	<b>-11 014 437,62</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>29 727 148,04</b>	<b>63 893 761,02</b>	<b>95 665 593,13</b>	<b>192 793 565,59</b>

\*nota 7



## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-30.09.2023	01.01- 30.09.2022 przekształcone*
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	-10 589 003,78	12 471 028,63
II. Korekty razem:	9 911 150,10	-131 849 731,95
1. Amortyzacja:	15 714 308,52	13 426 178,05
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-254 722,54	43 187,81
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 584 731,31	7 220 051,51
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-4 523 741,10	-4 587 206,96
5. Zmiana stanu rezerw	18 315 615,42	60 761 844,44
6. Zmiana stanu zapasów	10 684 963,35	-19 164 532,55
7. Zmiana stanu należności	-157 232 421,45	-369 873 341,32
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	122 732 944,00	179 975 388,22
9. Inne korekty	-110 527,41	348 698,85
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-677 853,68</b>	<b>-119 378 703,32</b>
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 740 058,00	-5 561 176,00
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-5 417 911,68</b>	<b>-124 939 879,32</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-3 069 938,33	-12 287 027,68
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 293 062,08	1 639 525,70
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	1 975 000,00	1 800 000,00
Odsetki otrzymane	9 238 380,25	7 360 468,33
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	19 120 000,00	60 000 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-12 264 418,91	-35 849 139,95
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	726 665,40	-1 094 392,80
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>17 018 750,49</b>	<b>21 569 433,60</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-	147 065 288,54
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-11 350 710,12	-96 653 035,71
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-12 036 521,67	-8 383 478,59
Zapłacone odsetki	-12 570 583,61	-11 306 875,20
Wypłacone dywidendy	-7 077 539,48	-9 651 190,20
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-43 035 354,88</b>	<b>30 721 899,04</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>-31 434 516,07</b>	<b>-72 648 546,68</b>
Różnice kursowe	258 951,35	-13 619,85
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-31 175 564,72</b>	<b>-72 662 166,53</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>75 981 074,31</b>	<b>109 108 975,13</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>44 805 509,59</b>	<b>36 446 808,60</b>
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	17 912 473,39	9 138 372,84

\*nota 7

## OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

# 1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

## 1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2023 roku do 30.09.2023 roku oraz okresy porównawcze zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 roku, poz. 757).

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe UNIBEP SA za III kwartał 2023 roku nie było badane ani też nie podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

### 1.1.1. Standardy i interpretacje

Przy sporządzaniu kwartalnego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, które zostało opublikowane w dniu 27 kwietnia 2023 roku.

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

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

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych

standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- **Zmiany MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 „Instrumenty finansowe ujawnianie informacji”** – zmiana opisuje charakterystykę umów factoringu odwrotnego i konieczności ujawniania dodatkowych informacji (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - zmiana wprowadza tymczasowy wyjątek w zakresie ujmowania podatku odroczonego wynikającego z wdrożenia międzynarodowej reformy podatkowej („Pillar Two Model Rules” wydane przez OECD) i obowiązków wprowadzenia dodatkowych ujawnień z tym związanych (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku ),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - zmiana doprecyzowuje, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - zmiana doprecyzowuje zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych w zależności od praw posiadanych przez jednostkę oraz intencji kierownictwa w aspekcie płatności zobowiązań (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Leasing”** - doprecyzowanie wymogów w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma to zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 lub po tej dacie),
- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”**- zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**- transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem-prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo -termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony,
- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”** – brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie).

Według szacunków 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 zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

## 1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za 2022 r. obejmującymi noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz z raportami rocznymi.

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

## 1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Niniejsze skrócone kwartalne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Informacja na temat możliwego wpływu sytuacji wojennej na terenie Ukrainy na działalność Unibep SA została ujęta w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za III kwartał 2023 r. - pkt. 2.25.

## 1.2. Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

### PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EUR (stan na ostatni dzień okresu)

	Stan na dzień 30.09.2023		stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*		stan na dzień 01.01.2022 przekształcone*	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	339 305 687,06	73 195 635,31	388 858 966,53	82 914 127,50	355 453 706,20	77 282 625,17
Aktywa obrotowe	926 414 341,97	199 847 774,18	763 809 284,30	162 862 595,00	501 728 766,59	109 085 699,57
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 265 720 029,03</b>	<b>273 043 409,49</b>	<b>1 152 668 250,83</b>	<b>245 776 722,50</b>	<b>857 182 472,79</b>	<b>186 368 324,74</b>
Kapitał własny	193 832 358,66	41 813 866,31	212 088 699,05	45 222 435,25	203 808 003,21	44 311 867,47
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 071 887 670,37	231 229 543,18	940 579 551,78	200 554 287,25	653 374 469,58	142 056 457,27
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 265 720 029,03</b>	<b>273 043 409,49</b>	<b>1 152 668 250,83</b>	<b>245 776 722,50</b>	<b>857 182 472,79</b>	<b>186 368 324,74</b>

\*nota 7

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

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31.12.2022 r., przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 01.01.2022 r., przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

**Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w przeliczeniu na EUR**

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września				Okres 3 miesięcy zakończony 30 września			
	2023 r.		2022 r. przekształcone*		2023 r.		2022 r. przekształcone*	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 580 222 936,88	345 230 362,20	1 276 744 140,81	272 343 033,45	579 034 658,50	128 508 735,07	473 060 659,20	98 993 588,05
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 555 691 434,60	339 870 979,53	1 229 773 152,65	262 323 624,71	579 789 984,26	128 676 369,18	453 234 386,19	94 844 703,83
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	24 531 502,28	5 359 382,67	46 970 988,16	10 019 408,74	-755 325,76	-167 634,11	19 826 273,01	4 148 884,22
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-4 412 504,88	-963 997,31	16 145 221,72	3 443 946,61	-11 490 176,26	-2 550 085,73	9 467 303,36	1 981 146,20
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-10 589 003,78</b>	<b>-2 313 373,34</b>	<b>12 471 028,63</b>	<b>2 660 202,35</b>	<b>-9 092 082,87</b>	<b>-2 017 862,06</b>	<b>7 049 900,47</b>	<b>1 475 275,80</b>
<b>Zysk (strata) netto ogółem</b>	<b>-9 789 068,71</b>	<b>-2 138 612,00</b>	<b>8 734 952,90</b>	<b>1 863 257,87</b>	<b>-7 702 933,40</b>	<b>-1 709 559,55</b>	<b>5 281 116,59</b>	<b>1 105 136,67</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-13 446 300,91</b>	<b>-2 937 605,34</b>	<b>886 571,70</b>	<b>189 115,12</b>	<b>-12 818 696,10</b>	<b>-2 844 932,33</b>	<b>-307 498,61</b>	<b>-64 347,75</b>

\*nota 7

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2023 r. do 30.09.2023 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5773 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.07.2023 r. do 30.09.2023 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5058 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2022 r. do 30.09.2022 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6880 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.07.2022 r. do 30.09.2022 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,7787 PLN/EUR.

**Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR**

	01.01-30.09.2023		01.01-30.09.2022 przekształcone*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-5 417 911,68	-1 183 647,93	-124 939 879,32	-26 650 998,15
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	17 018 750,49	3 718 076,27	21 569 433,60	4 600 988,40
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-43 035 354,88	-9 401 908,30	30 721 899,04	6 553 306,11
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-31 434 516,07	-6 867 479,97	-72 648 546,68	-15 496 703,64
E. Różnice kursowe	258 951,35	56 572,95	-13 619,85	-2 905,26
F. Środki pieniężne na początek okresu	75 981 074,31	16 201 000,94	109 108 975,13	23 722 436,65
G. Środki pieniężne na koniec okresu	44 805 509,59	9 665 525,41	36 446 808,60	7 484 251,63

\*nota 7

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2023 r. - 30.09.2023 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

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

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

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

### 1.3. Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	90 538 464,10	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	62 280,397,63	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	ND	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	ND	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	ND	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	ND	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	ND	97,63%	97,63%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	ND	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	ND	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	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	ND	48,82%**	0%***
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	ND	48,82%**	0%***
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	ND	48,82%**	48,82%***
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	ND	48,82%****	48,82%***
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	ND	48,82%****	48,82%***
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	ND	97,63%	97,63%
Assef IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	ND	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	ND	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. zo.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
						<b>152 848 807,53</b>		

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

\*\* udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

## 2. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2023 – 30.09.2023 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	238 918 251,83	346 948 940,70	-	-214 792 856,14	-	371 074 336,39
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>238 918 251,83</b>	<b>346 948 940,70</b>	<b>-</b>	<b>-214 792 856,14</b>	<b>-</b>	<b>371 074 336,39</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	33 193 878,08	-	-24 360 072,90	-	62 514 937,68	71 348 742,86
Wycena długoterminowych kontraktów	51 531 067,63	31 838 892,06	-26 183 498,71	-	-	57 186 460,98
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>84 724 945,71</b>	<b>31 838 892,06</b>	<b>-50 543 571,61</b>	<b>-</b>	<b>62 514 937,68</b>	<b>128 535 203,84</b>

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r. przekształcone\*

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	105 209 645,25	235 682 363,20	-	-101 973 756,62	-	238 918 251,83
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>105 209 645,25</b>	<b>235 682 363,20</b>	<b>-</b>	<b>-101 973 756,62</b>	<b>-</b>	<b>238 918 251,83</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	7 132 264,20	-	-6 771 220,33	-	32 832 834,21	33 193 878,08
Wycena długoterminowych kontraktów	11 836 726,58	51 598 393,68	-11 904 052,63	-	-	51 531 067,63
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>18 968 990,78</b>	<b>51 598 393,68</b>	<b>-18 675 272,96</b>	<b>-</b>	<b>32 832 834,21</b>	<b>84 724 945,71</b>

\*nota 7

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
<b>Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:</b>		
do 1 roku	3 269 239 640,62	3 234 812 335,95
powyżej 1 roku	2 140 542 988,42	1 950 042 011,47
	1 128 696 652,20	1 284 770 324,48

\*nota 7



### 3. Informacja o rezerwach, odpisach aktualizujących i oczekiwanych stratach kredytowych

#### 3.1. Rezerwy

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 30.09.2022 przekształcone*
<b>Odprawy emerytalne</b>	<b>1 786 170,75</b>	<b>2 086 710,46</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	1 786 170,75	2 086 710,46
<b>Odprawy rentowe</b>	<b>183 283,75</b>	<b>184 348,50</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	183 283,75	184 348,50
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:</b>	<b>1 969 454,50</b>	<b>2 271 058,96</b>
część długoterminowa	1 820 118,75	2 134 800,25
część krótkoterminowa	149 335,75	136 258,71

\*nota 7

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022 przekształcone*
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>38 568 064,00</b>	<b>36 553 562,41</b>
Naprawy gwarancyjne	38 568 064,00	36 553 562,41
<b>Zwiększenia</b>	<b>11 671 421,84</b>	<b>10 259 962,87</b>
Naprawy gwarancyjne	11 671 421,84	10 259 962,87
<b>Rozwiązanie</b>	<b>2 481 465,96</b>	<b>6 615 455,35</b>
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	2 481 465,96	6 615 455,35
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>47 758 019,88</b>	<b>40 198 069,93</b>
Naprawy gwarancyjne	47 758 019,88	40 198 069,93

\*nota 7

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022 przekształcone*
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>179 893 032,14</b>	<b>139 569 823,95</b>
Świadczenia pracownicze	22 734 686,06	18 963 661,41
Naprawy gwarancyjne	3 791 708,32	2 998 327,51
Koszty podwykonawców	150 554 929,91	110 124 931,86
Sprawy sporne	1 200 000,00	1 720 000,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	757 739,19	4 996 704,78
Koszty pozostałe	853 968,66	766 198,39
<b>Zwiększenia</b>	<b>906 189 808,01</b>	<b>867 401 748,35</b>
Świadczenia pracownicze	13 275 556,07	19 069 022,91
Naprawy gwarancyjne	2 060 658,52	6 615 455,35
Koszty podwykonawców	889 197 763,16	840 416 587,07
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	-	95 786,43
Koszty pozostałe	1 655 830,26	1 204 896,59
<b>Wykorzystanie</b>	<b>897 205 063,97</b>	<b>810 353 475,39</b>
Świadczenia pracownicze	17 853 461,63	18 050 002,14
Naprawy gwarancyjne	2 657 187,83	4 433 750,83
Koszty podwykonawców	874 488 726,21	783 584 569,81
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	470 774,39	3 382 033,70
Koszty pozostałe	1 734 913,91	903 118,91
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>188 877 776,18</b>	<b>196 618 096,91</b>
Świadczenia pracownicze	18 156 780,50	19 982 682,18
Naprawy gwarancyjne	3 195 179,01	5 180 032,03
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	286 964,80	1 710 457,51
Koszty podwykonawców	165 263 966,86	166 956 949,12
Sprawy sporne	1 200 000,00	1 720 000,00
Koszty pozostałe	774 885,01	1 067 976,07

\*nota 7

## 3.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

### OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022 przekształcone*
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>52 740 572,57</b>	<b>49 567 894,70</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47 335 072,27	46 035 015,28
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 149 110,79	1 379 610,65
Aktywa kontraktowe	143 418,51	40 297,77
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	2 112 971,00
<b>Zwiększenia</b>	<b>4 299 535,98</b>	<b>4 843 836,19</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 289 759,34	3 606 842,13
Kaucje z tytułu umów o budowę	904 050,97	1 151 813,41
Aktywa kontraktowe	105 725,67	85 180,65
<b>Zmniejszenia</b>	<b>2 799 272,72</b>	<b>3 451 728,92</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 244 350,41	3 451 728,75
Kaucje z tytułu umów o budowę	491 408,13	0,17
Aktywa kontraktowe	63 514,18	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>54 240 835,83</b>	<b>50 960 001,97</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	48 380 481,20	46 190 128,66
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 561 753,63	2 531 423,89
Aktywa kontraktowe	185 630,00	125 478,42
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	2 112 971,00

\*nota 7

### ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022 przekształcone*
<b>Stan na początek okresu</b>	-	<b>1 026 162,06</b>
Zapasy	-	130 000,00
Środki pieniężne	-	896 162,06
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>130 000,00</b>
Zapasy	-	130 000,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	-	<b>896 162,06</b>
Zapasy	-	-
Środki pieniężne	-	896 162,06

\*nota 7

## 4. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Za okres 01.01.2023 r. – 30.09.2023 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	8 048 357,00	1 632 751,00	-	9 681 108,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 435 483,00	-937 340,00	-	4 498 143,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	38 395 423,00	5 674 701,00	-	44 070 124,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	9 790 903,00	1 074 525,00	-	10 865 428,00
Kontrakty - rezerwa na straty	143 970,00	-89 447,00	-	54 523,00
Produkcja niezakończona podatkowo	14 929 014,00	23 656 382,00	-	38 585 396,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	787 916,00	-44 863,00	-	743 053,00
Nieopłacone odsetki	6 480,00	2 055,00	-	8 535,00
Dyskonto należności	707 941,00	-468 983,00	-	238 958,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 397 068,00	-82 499,00	-	9 314 569,00
Wycena instrumentów pochodnych	-118 978,00	80 043,00	-	-38 935,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	12 163,00	128 506,00	-	140 669,00
Pozostałe tytuły	187 980,00	-146 220,00	-	41 760,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	29 826,00	-	-12 051,00	17 775,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	67 488,00	-	857 869,00	925 357,00
Leasing( zobowiązania z tytułu leasingu)	9 033 546,00	-212 772,00	-	8 820 774,00
<b>Ogółem</b>	<b>97 082 580,00</b>	<b>30 266 839,00</b>	<b>845 818,00</b>	<b>128 195 237,00</b>

## Za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r. przekształcone\*

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	7 514 859,00	533 498,00	-	8 048 357,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 629 991,00	805 492,00	-	5 435 483,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	22 314 970,00	16 080 453,00	-	38 395 423,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 248 978,00	7 541 925,00	-	9 790 903,00
Kontrakty - rezerwa na straty	949 373,00	-805 403,00	-	143 970,00
Produkcja niezakończona podatkowo	8 458 773,00	6 470 241,00	-	14 929 014,00
Leasing (zobowiązanie z tytułu leasingu)	7 112 793,00	1 920 753,00	-	9 033 546,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	544 131,00	243 785,00	-	787 916,00
Nieopłacone odsetki	8 345,00	-1 865,00	-	6 480,00
Dyskonto należności	289 126,00	418 815,00	-	707 941,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 935 580,00	461 488,00	-	9 397 068,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 700,00	-24 700,00	-	-
Wycena instrumentów pochodnych	464 972,00	-583 950,00	-	-118 978,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	69 514,00	-57 351,00	-	12 163,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	136 242,00	-	-106 416,00	29 826,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	223 618,00	-	-156 130,00	67 488,00
Pozostałe tytuły	258 855,00	-70 875,00	-	187 980,00
Strata podatkowa	1 891 718,00	-1 891 718,00	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>66 304 538,00</b>	<b>31 040 588,00</b>	<b>-262 546,00</b>	<b>97 082 580,00</b>

\*nota 7

## Za okres 01.01.2023 – 30.09.2023 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	45 216 032,00	25 323 362,00	-	70 539 394,00
Leasing (wartość netto środków trwałych)	9 017 219,00	-97 315,00	-	8 919 904,00
Dyskonto zobowiązań	4 423 424,00	-98 112,00	-	4 325 312,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 573 908,00	240 616,00	-	2 814 524,00
Odsetki nieotrzymane	245 787,00	-111 190,00	-	134 597,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	377 750,00	-17 664,00	-	360 086,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	185 510,00	-69 906,00	-	115 604,00
Wycena instrumentów pochodnych	29 633,00	756 852,00	-	786 485,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 304 343,00	-340 296,00	-	1 964 047,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	12 051,00	-	-12 051,00	-
<b>Ogółem</b>	<b>64 385 657,00</b>	<b>25 586 347,00</b>	<b>-12 051,00</b>	<b>89 959 953,00</b>

## Za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r. przekształcone\*

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	19 997 233,00	25 218 799,00	-	45 216 032,00
Leasing (wartość netto środków trwałych)	7 285 953,00	1 731 266,00	-	9 017 219,00
Dyskonto zobowiązań	2 663 559,00	1 759 865,00	-	4 423 424,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 492 081,00	81 827,00	-	2 573 908,00
Odsetki nieotrzymane	665 163,00	-419 376,00	-	245 787,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	341 668,00	36 082,00	-	377 750,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	158 868,00	26 642,00	-	185 510,00
Wycena instrumentów pochodnych	302 922,00	-273 289,00	-	29 633,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 556 215,00	-251 872,00	-	2 304 343,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	-	12 051,00	12 051,00
<b>Ogółem</b>	<b>36 463 662,00</b>	<b>27 909 944,00</b>	<b>12 051,00</b>	<b>64 385 657,00</b>

\*nota 7

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Na dzień 30.09.2023 r. stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 38 235 284,00 zł, a na 31.12.2022 r. wartość aktywów z tego tytułu wyniosła 32 696 923,00 zł.

#### UZGODNIENIE

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022 przekształcone*
<b>Zysk brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>-10 589 003,78</b>	<b>12 471 028,63</b>
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	-2 011 911,00	2 369 495,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	3 942,00	-9 538,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	830 204,00	808 624,00
Inne	377 829,30	567 494,29
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>-799 935,70</b>	<b>3 736 075,73</b>
Efektywna stawka podatkowa	<b>30,44%</b>	<b>29,96%</b>

\*nota 7

#### PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022 przekształcone*
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>3 880 556,93</b>	<b>8 513 593,85</b>
Dotyczący roku obrotowego	3 880 556,93	8 513 593,85
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-4 680 492,00</b>	<b>-4 777 518,12</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-4 680 492,00	-4 777 518,12
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat</b>	<b>-799 935,07</b>	<b>3 736 075,73</b>

\*nota 7

#### PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022 przekształcone*
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-857 869,00</b>	<b>-1 840 979,00</b>
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-857 869,00	-1 840 979,00
<b>(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>-857 869,00</b>	<b>-1 840 979,00</b>

\*nota 7

Spółka na dzień 30.09.2023 r. nie rozpoznaje aktywów z tytułu strat podatkowych.

Informacje w zakresie postępowań i rozstrzygnięć podatkowych zaistniałych do dnia 30.09.2023 r. nie uległy zmianie w stosunku do zaprezentowanych w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r.

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 kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.

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

## 5. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

### 5.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
<b>AKTYWA WARUNKOWE</b>	<b>4 800,00</b>	<b>4 800,00</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>4 800,00</b>	<b>4 800,00</b>
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	4 800,00
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>136 973 588,98</b>	<b>141 246 789,55</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>17 278 135,00</b>	<b>18 225 952,00</b>
Udzielone poręczenia	17 278 135,00	18 225 952,00
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>119 695 453,98</b>	<b>123 020 837,55</b>
Sprawy sporne	119 695 453,98	123 020 837,55

\*nota 7

#### Sprawy sporne

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

#### Sprawy przeciwko Unibep SA

- W sprawie z powództwa **FLAMPOL Tomasz Woźniak Sp. k.** o zapłatę kwoty 82 tys. zł Sąd wydał nakaz zapłaty. Roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia solidarnie przez Klimar Plus, Unibep oraz WX Office Development 2 w związku z realizacją inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi. Unibep SA stoi na stanowisku, że powód nie został zgłoszony i w związku z tym brak jest solidarnej odpowiedzialności Unibep SA za zobowiązanie Klimar Plus. W dniu 17 maja 2023 r. sąd wydał wyrok oddalający powództwo w całości. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- Partner Group Sp. z o.o.** wniósł pozew o zapłatę kwoty 86 tys. zł., dotyczy kontraktu Ogrodowa Office w Łodzi. Roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia solidarnie przez Klimar Plus oraz Unibep SA. Sąd wyrokiem z dnia 30 listopada 2022 r. zasądził solidarnie od pozwanych kwotę 83 tys. zł, w tym od Unibep SA wraz z odsetkami. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. Unibep SA złożył apelację w sprawie. Termin rozprawy w Sądzie II instancji został wyznaczony na 20 listopada 2023 r.
- Pozwem z dnia 1 kwietnia 2021 r. **Alu GLAS Sp. z o. o.** dochodzi zapłaty 337 tys. zł z tytułu wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi z tytułu zwrotu I części kaucji gwarancyjnej. Pozwani zostaliśmy solidarnie z Inwestorem WX Office Development 2. 28 października 2022 r. Sąd wydał wyrok zasądający od pozwanych Unibep SA i WX Office Development 2 Sp. z o. o. solidarnie kwotę 196 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienia i kosztami procesu. Wszystkie strony postępowania złożyły apelację. 5 października 2023 r. Sąd II instancji wydał wyrok zgodnie, z którym oddalił powództwo w całości i zasądził od Alu Glas Sp. z o.o. na rzecz Unibep SA kwotę w sumie 30 tys. zł tytułem zwrotu kosztów sądowych I i II instancji. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.
- We wrześniu 2021 r. Unibep SA otrzymał nakaz zapłaty kwoty 31 tys. zł w postępowaniu upominawczym wydanym przez Sąd Rejonowy w Płocku. Sprawa z powództwa **PPHU BENON**. Powód dochodzi zwrotu I części kaucji gwarancyjnej z kontraktu fabryka proszków mlecznych Mlekovița. 1 kwietnia 2022 r. Sąd wydał wyrok zasądający zapłatę powodowi kwoty 38 tys. zł. wraz z odsetkami. W sprawie złożyliśmy apelację. W dniu 28 września 2023 r. Sąd II instancji wydał

wyrok prawomocny oddalający apelację. Kwota dochodzona przez Powoda wraz z odsetkami i kosztami procesu została zapłacona. Sprawa zakończona.

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

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

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

### Sprawy z powództwa Unibep SA

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



Unibep SA wniósł zastrzeżenia. Została wydana opinia uzupełniająca, która nie wniosła nic do sprawy. Oczekujemy na decyzję sądu odnośnie dalszego postępowania w sprawie.

- Pozwem z dnia 23 marca 2022 r. przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** Unibep SA dochodzi zapłaty 92 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z wymianą gruntów na inwestycji DW 682 Łapy Markowszczyzna. Na wniosek Unibep SA Sąd podjął ponownie postępowanie. Oczekujemy na decyzję sądu odnośnie dalszego postępowania w sprawie.
- 22 grudnia 2021 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę wynagrodzenia 5 731 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. Mediacje ostatecznie nie doprowadziły do zawarcia ugody. Termin rozprawy wyznaczono na 6 grudnia 2023 r. na której planowane jest przesłuchanie świadków.
- W lipcu 2022 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko **Miastu Ostrołęka** w związku ze zwiększonymi kosztami robót na inwestycji Przebudowa ul. Goworowskiej w Ostrołęce. Pozew opiewa na kwotę 499 tys. zł. Rozprawa planowana na dzień 28 września 2023 r. odbyła się. Kolejnej termin rozprawy Sąd wyznaczył na dzień 30 listopada 2023 r.
- Spółka Unibep SA złożyła 14 września 2022 r. pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg w Ostrołęce** na kwotę 1 341 tys. zł dotyczy waloryzacji wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji drogi powiatowej Nr 2544W Baranowo – Wyszel – Chojniki. 3 października 2023 r. odbyło się pierwsze posiedzenie mediacyjne. Mediator ma wystąpić do Sądu o przedłużenie mediacji do 25 listopada 2023 r. brak dalszych czynności w sprawie.
- W dniu 6 lutego 2023 r. został złożony pozew przeciwko **Prymat Sp. z o.o.** z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju o zapłatę kwoty 2 070 tys. zł w związku z nieopłaceniem przez Inwestora należności z tytułu wynagrodzenia za roboty budowlane. Roszczenie dotyczy kontraktu Prymat Jastrzębie. W dniu 13 września 2023 r. odbyła się rozprawa. Kolejna rozprawa z 27 września 2023 r., została przeniesiona na dzień 17 listopada 2023 r.

#### **Sprawy z powództwa Unibep S. A. oraz dawniej Budrex Sp. z o. o.**

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

## 5.2. Gwarancje

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone*
<b>OTRZYMANE GWARANCJE</b>	<b>52 471 753,33</b>	<b>17 368 522,59</b>
Od pozostałych jednostek	52 471 753,33	17 368 522,59
<b>UDZIELONE GWARANCJE</b>	<b>839 723 635,29</b>	<b>813 298 911,63</b>
Na rzecz jednostek powiązanych	14 628 195,87	24 206 471,87
Na rzecz pozostałych jednostek	825 095 439,42	789 092 439,76

\*nota 7

W okresie od 01.01.2023 r. do 30.09.2023 r. udzielono gwarancji na kwotę 201 799 690,15 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 40 289 219,64 zł.



## 6. Instrumenty finansowe

### WARTOŚĆ BILANSOWA

Stan na dzień 30.09.2023 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	32 497 737,72	-	-	-110 272 671,12	-	-77 774 933,40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	324 745 226,87	-	-	-	-	324 745 226,87
Pożyczki udzielone	89 921 363,91	-	-	-	-	89 921 363,91
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	192 196,15	-5 588 481,65	-	4 870 301,00	-525 984,50
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44 805 509,59	-	-	-	-	44 805 509,59
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-162 241 591,19	-	-162 241 591,19
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-350 830 132,63	-	-350 830 132,63
	<b>491 969 838,09</b>	<b>192 196,15</b>	<b>-5 588 481,65</b>	<b>-623 344 394,94</b>	<b>4 870 301,00</b>	<b>-131 900 541,35</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2022 r. przekształcone\*

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa 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	43 132 191,42	-	-103 028 632,02	-	-59 896 440,60
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe**	276 179 526,85	-	-	-	276 179 526,85
Pożyczki udzielone	97 181 491,49	-	-	-	97 181 491,49
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	782 164,85	-	-355 199,80	426 965,05
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	75 981 074,31	-	-	-	75 981 074,31
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-171 780 407,77	-	-171 780 407,77
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-293 703 540,10	-	-293 703 540,10
	<b>492 474 284,07</b>	<b>782 164,85</b>	<b>-568 512 579,89</b>	<b>-355 199,80</b>	<b>-75 611 330,77</b>

\*nota 7

\*\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

## Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2023 r. do 30.09.2023 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	192 196,15		192 196,15
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>192 196,15</b>		<b>192 196,15</b>

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	426 965,05	-	426 965,05
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>426 965,05</b>	<b>-</b>	<b>426 965,05</b>

### Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2023 r. do 30.09.2023 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	718 180,65	-	718 180,65
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>718 180,65</b>	<b>-</b>	<b>718 180,65</b>

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 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 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	192 196,15	426 965,05
<b>Razem</b>	<b>192 196,15</b>	<b>426 965,05</b>

### Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

#### Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	718 180,65	-
<b>Razem</b>	<b>718 180,65</b>	<b>-</b>

### Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

#### Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
poniżej 1 roku	-	426 965,05
od 1 do 3 lat	192 196,15	-
<b>Razem</b>	<b>192 196,15</b>	<b>426 965,05</b>

### Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

#### Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 31.12.2022
poniżej 1 roku	718 180,65	-
od 1 do 3 lat	-	-
<b>Razem</b>	<b>718 180,65</b>	<b>-</b>

## 7. Połączenia jednostek gospodarczych, zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych

W dniu 01.03.2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA oraz Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Budrex sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu Unibep SA ze spółką zależną Budrex sp. z o.o. W związku z tym, że Unibep SA było właścicielem Budrex sp. z o.o. połączenie odbyło się w trybie połączenia przez przejęcie na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 KSH poprzez przeniesienie na Unibep S.A. całego majątku spółki przejmowanej tj. Budrex sp. z o.o. w drodze sukcesji uniwersalnej, bez podwyższania kapitału zakładowego Unibep S.A. Przy rozliczeniu połączenia zastosowano metodę od poprzednika (ang. predecessor accounting), bez zamykania ksiąg.

Połączenie zostało zarejestrowane w KRS 3.04.2023 roku, a rozliczenia połączenia dokonano wg danych na 31.03.2023 r.

Dane Spółki przejmowanej z uwzględnieniem zastosowanej metody połączenia zostały przedstawione w nocie 2.25 jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 roku .

W związku z połączeniem dokonano przekształcenia wcześniej prezentowanych danych.

Zmiany prezentują poniższe tabele.

#### SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.12.2022 Unibep	stan na dzień 31.12.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone
<b>AKTYWA</b>				
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>				
Środki trwałe razem	67 272 509,38	13 060 228,48	-254 934,36	80 077 803,50
Wartości niematerialne	8 854 853,97	19 265,57	1 056 851,38	9 930 970,92
Nieruchomości inwestycyjne	-	5 092 765,06	-2 723 835,84	2 368 929,22
Inwestycje w jednostki zależne	160 864 971,53	-	-18 000 150,00	142 864 821,53
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	7 986,00	-	-	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 025 626,27	437 132,79	-	6 462 759,06
Kaucje z tytułu umów z klientami	17 387 281,81	3 143,10	-3 143,10	17 387 281,81
Pożyczki udzielone	97 061 491,49	-	-	97 061 491,49
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 883 291,00	-	-186 368,00	32 696 923,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>	<b>390 358 011,45</b>	<b>18 612 535,00</b>	<b>-20 111 579,92</b>	<b>388 858 966,53</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zapasy	65 595 763,83	4 516 796,93	-	70 112 560,76
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	344 647 535,72	28 022 996,94	-20 485 724,29	352 184 808,37
Kaucje z tytułu umów z klientami	25 744 909,61	-	-	25 744 909,61
Aktywa kontraktowe	235 082 312,39	3 972 526,34	-136 586,90	238 918 251,83
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	320 714,37	-	-	320 714,37
Pożyczki udzielone	120 000,00	-	-	120 000,00
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	426 965,05	-	-	426 965,05
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	73 957 325,75	2 023 748,56	-	75 981 074,31
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>	<b>745 895 526,72</b>	<b>38 536 068,77</b>	<b>-20 622 311,19</b>	<b>763 809 284,30</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>	<b>745 895 526,72</b>	<b>38 536 068,77</b>	<b>-20 622 311,19</b>	<b>763 809 284,30</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 136 253 538,17</b>	<b>57 148 603,77</b>	<b>-40 733 891,11</b>	<b>1 152 668 250,83</b>

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.12.2022 Unibep	stan na dzień 31.12.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	stan na dzień 31.12.2022 przekształcone
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	430 000,00	-430 000,00	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	63 893 761,02	-	-	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	34 095 737,44	13 243 293,46	-9 785 000,00	37 554 030,90
Zyski (straty) zatrzymane	109 222 265,21	5 422 327,57	-7 510 749,05	107 133 843,73
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>210 718 827,07</b>	<b>19 095 621,03</b>	<b>-17 725 749,05</b>	<b>212 088 699,05</b>
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>210 718 827,07</b>	<b>19 095 621,03</b>	<b>-17 725 749,05</b>	<b>212 088 699,05</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	414 633,37	-	414 633,37
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	102 642 398,36	2 767 730,75	-	105 410 129,11
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	33 100 583,83	2 509 613,19	-1 914 684,21	33 695 512,81
Rezerwy długoterminowe	38 257 369,00	1 918 065,75	-	40 175 434,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	42 868 329,51	502 500,43	-2 890,12	43 367 939,82
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	325 208,00	-325 208,00	-
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>216 868 680,70</b>	<b>8 437 751,49</b>	<b>-2 242 782,33</b>	<b>223 063 649,86</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	365 489 260,89	11 611 909,10	-20 304 259,53	356 796 910,46
Zobowiązania kontraktowe	84 430 247,93	503 791,71	-209 093,93	84 724 945,71
Kaucje z tytułu umów z klientami	57 588 221,87	2 072 470,33	-	59 660 692,20
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	14 621 469,79	6 520 228,31	-23 579,14	21 118 118,96
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	10 777 573,03	947 133,31	-168 059,45	11 556 646,89
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 962 061,31	1 582 326,00	-	3 544 387,31
Rezerwy krótkoterminowe	173 797 195,58	6 377 372,49	-60 367,68	180 114 200,39
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>708 666 030,40</b>	<b>29 615 231,25</b>	<b>-20 765 359,73</b>	<b>717 515 901,92</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>708 666 030,40</b>	<b>29 615 231,25</b>	<b>-20 765 359,73</b>	<b>717 515 901,92</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>925 534 711,10</b>	<b>38 052 982,74</b>	<b>-23 008 142,06</b>	<b>940 579 551,78</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 136 253 538,17</b>	<b>57 148 603,77</b>	<b>-40 733 891,11</b>	<b>1 152 668 250,83</b>

## SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01- 30.09.2022 UNIBEP	01.01- 30.09.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	01.01- 30.09.2022 przekształcone
<b>Działalność operacyjna</b>				
Przychody z umów z klientami	1 107 058 129,75	172 188 191,32	-2 502 180,26	1 276 744 140,81
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 071 144 441,56	160 398 573,05	-1 769 861,96	1 229 773 152,65
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>35 913 688,19</b>	<b>11 789 618,27</b>	<b>-732 318,30</b>	<b>46 970 988,16</b>
Koszty zarządu	29 678 084,99	2 858 359,45	-893 553,56	31 642 890,88
Pozostałe przychody operacyjne	2 657 973,46	80 474,64	-	2 738 448,10
Pozostałe koszty operacyjne	1 823 083,30	47 732,50	50 507,86	1 921 323,66
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>7 070 493,36</b>	<b>8 964 000,96</b>	<b>110 727,40</b>	<b>16 145 221,72</b>
Przychody finansowe	13 661 844,35	11 763,05	-997 649,70	12 675 957,70
Koszty finansowe	10 506 158,79	2 388 386,79	-1 098 351,30	11 796 194,28
Oczekiwane straty kredytowe	4 299 503,50	254 453,01	-	4 553 956,51
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>5 926 675,42</b>	<b>6 332 924,21</b>	<b>211 429,00</b>	<b>12 471 028,63</b>
Podatek dochodowy	2 227 294,73	1 481 165,00	27 616,00	3 736 075,73
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>3 699 380,69</b>	<b>4 851 759,21</b>	<b>183 813,00</b>	<b>8 734 952,90</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 699 380,69</b>	<b>4 851 759,21</b>	<b>183 813,00</b>	<b>8 734 952,90</b>

## SKRÓCONE JEDNOSKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01- 30.09.2022 UNIBEP	01.01- 30.09.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	01.01- 30.09.2022 przekształcone
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 699 380,69</b>	<b>4 851 759,21</b>	<b>183 813,00</b>	<b>8 734 952,90</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>-9 689 360,20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-9 689 360,20</b>
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-9 689 360,20	-	-	-9 689 360,20
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>-9 689 360,20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-9 689 360,20</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-1 840 979,00	-	-	-1 840 979,00
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>-7 848 381,20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-7 848 381,20</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-4 149 000,51</b>	<b>4 851 759,21</b>	<b>183 813,00</b>	<b>886 571,70</b>
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	-4 149 000,51	4 851 759,21	183 813,00	886 571,70

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01- 30.09.2022 UNIBEP	01.01- 30.09.2022 Budrex	Korekty konsolidacyjne	01.01- 30.09.2022 przekształcone
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>				
I. Zysk (strata) brutto	5 926 675,42	6 332 924,21	211 429,00	12 471 028,63
II. Korekty razem:	-92 350 026,47	-28 409 663,77	-11 090 041,71	-131 849 731,95
1. Amortyzacja:	12 155 717,19	1 400 612,08	-130 151,22	13 426 178,05
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	43 187,81	-	-	43 187,81
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 072 709,54	2 051 340,97	2 096 001,00	7 220 051,51
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-4 560 946,80	-26 260,16	-	-4 587 206,96
5. Zmiana stanu rezerw	55 640 389,72	5 207 661,68	-86 206,96	60 761 844,44
6. Zmiana stanu zapasów	-21 717 588,21	2 553 055,66	-	-19 164 532,55
7. Zmiana stanu należności	-326 286 073,40	-37 262 680,67	-6 324 587,25	-369 873 341,32
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	188 616 494,97	-2 340 945,09	-6 300 161,66	179 975 388,22
9. Inne korekty	686 082,71	7 551,76	-344 935,62	348 698,85
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-86 423 351,05</b>	<b>-22 076 739,56</b>	<b>-10 878 612,71</b>	<b>-119 378 703,32</b>
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-5 561 176,00	-	-	-5 561 176,00
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-91 984 527,05</b>	<b>-22 076 739,56</b>	<b>-10 878 612,71</b>	<b>-124 939 879,32</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>				
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-12 030 656,99	-256 370,69	-	-12 287 027,68
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 613 265,54	26 260,16	-	1 639 525,70
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	1 800 000,00	-	-	1 800 000,00
Odsetki otrzymane	7 360 468,33	-	-	7 360 468,33
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	83 000 000,00	-	-23 000 000,00	60 000 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-55 849 139,95	-	20 000 000,00	-35 849 139,95
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-1 094 392,80	-	-	-1 094 392,80
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>24 799 544,13</b>	<b>-230 110,53</b>	<b>-3 000 000,00</b>	<b>21 569 433,60</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>				
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	119 999 821,24	47 065 467,30	-20 000 000,00	147 065 288,54
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-96 506 143,10	-23 146 892,61	23 000 000,00	-96 653 035,71
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-7 684 994,15	-827 422,12	128 937,68	-8 383 478,59
Zapłacone odsetki	-10 326 957,56	-2 078 402,47	1 098 484,83	-11 306 875,20
Wypłacone dywidendy	-9 651 190,20	-	-	-9 651 190,20
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-4 169 463,77</b>	<b>21 012 750,10</b>	<b>4 227 422,51</b>	<b>30 721 899,04</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>-71 354 446,69</b>	<b>-1 294 099,99</b>	<b>-9 651 190,20</b>	<b>-72 648 546,68</b>
Różnice kursowe	-13 619,85	-	-	-13 619,85
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-71 368 066,54</b>	<b>-1 294 099,99</b>	<b>-9 651 190,20</b>	<b>-72 662 166,53</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>107 168 014,90</b>	<b>1 940 960,23</b>	<b>-</b>	<b>109 108 975,13</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>35 799 948,36</b>	<b>646 860,24</b>	<b>-9 651 190,20</b>	<b>36 446 808,60</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	8 662 425,83	475 947,01	-	9 138 372,84

## 8 .Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 30.09.2023 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	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	22 872 086,67	511 093,40	4 695 894,67	8 410 052,25	3 100 000,00	89 921 363,91	7 095 910,44	6 383 017,13
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	29 562,76	-	-	-	-	-	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>22 872 086,67</b>	<b>540 656,16</b>	<b>4 695 894,67</b>	<b>8 410 052,25</b>	<b>3 100 000,00</b>	<b>89 921 363,91</b>	<b>7 095 910,44</b>	<b>6 383 017,13</b>

Stan na dzień 31.12.2022 r. przekształcone\*

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe	Rezerwy
Podmioty zależne, zależne pośrednio	48 264 997,93	1 258 739,73	5 994 969,19	10 930 211,92	1 620 790,03	97 061 491,49	6 661 860,54	5 937 762,02	265 936,96
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	273,89	32 032,92	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>48 265 271,82</b>	<b>1 290 772,65</b>	<b>5 994 969,19</b>	<b>10 930 211,92</b>	<b>1 620 790,03</b>	<b>97 061 491,49</b>	<b>6 661 860,54</b>	<b>5 937 762,02</b>	<b>265 936,96</b>

\*nota 7

Za okres 01.01.2023 – 30.09.2023 r.

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

Za okres 01.01.2022 – 30.09.2022 r. przekształcone\*

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	102 978 806,26	6 806 728,94	5 210 129,87	305 854,49	20 508,70
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>102 978 806,26</b>	<b>6 806 728,94</b>	<b>5 210 129,87</b>	<b>305 854,49</b>	<b>20 508,70</b>

\*nota 7

W okresie od 01.01.2023 do 30.09.2023 r. członkowie Zarządu dokonali zakupów w Spółce na łączną kwotę 6,0 tys. zł, w tym okresie nie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą.

W okresie od 1.01.2022 do 30.09.2022 r. członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej dokonali zakupów w Spółce na łączną kwotę 2,5 tys. zł, oraz przyznano darowiznę rzeczową na rzecz osoby blisko spokrewnionej z członkiem Rady Nadzorczej na kwotę 55,3 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd na łączną kwotę 3,6 tys. zł.



## 9. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

- Dariusz Jacek Blocher – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbicki - Wiceprezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - Członek Zarządu
- Przemysław Wojciech Janiszewski – Członek Zarządu

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

- Jan Mikołuszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski - Członek Rady Nadzorczej
- Jarosław Mariusz Bełdowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Jakub Marek Karnowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

### 9.1 Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych

Za okres 01.01.2023-30.09.2023 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za rok 2022 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
<b>Razem</b>	<b>2 836 370,22</b>	<b>302 914,29</b>	<b>3 139 284,51</b>

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

Za okres 01.01.2022-30.09.2022 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2021 r. wypłacona w 2022 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	601 195,25	706 990,05	1 308 185,30
Sławomir Kiszycki	541 777,58	706 990,05	1 248 767,63
Krzysztof Mikołajczyk	536 189,64	706 990,05	1 243 179,69
Adam Poliński	384 414,26	471 326,70	855 740,96
<b>Razem</b>	<b>2 063 576,73</b>	<b>2 592 296,85</b>	<b>4 655 873,58</b>

Informacje dotyczące zasad wynagradzania Zarządu w 2023 r. zostały opublikowane w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31.12.2022 r. – pkt. 6.34.

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

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

**Za okres 01.01.2022-30.09.2022 r.**

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

Ponadto w okresie od 01.01.2023 r. do 30.09.2023 r., nie dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej, a w okresie porównywalnym: wynagrodzenie to wynosiło – 173,3 tys. zł.

## 9.2. Program motywacyjny

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

Szczegółowe informacje o założeniach Programu zostały opisane w punkcie 6.10. Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31.12.2022 oraz w punkcie 3. Jednostkowego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 1.01.2023 r. do 30.06.2023 r. W stosunku do informacji zaprezentowanych w przywołanych sprawozdaniach nastąpiły następujące zmiany.

W dniu 11.09.2023 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała zmiany Regulaminu Programu Motywacyjnego, w szczególności wprowadzając możliwość podjęcia przez Radę Nadzorczą decyzji o zawarciu z osobą wchodzącą w skład Zarządu Spółki umowy uczestnictwa w Programie, w terminie i na warunkach odbiegających od warunków określonych w Regulaminie. Następnie Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zawarciu z Prezesem Zarządu Spółki umowy uczestnictwa w Programie na warunkach odbiegających od warunków określonych w Regulaminie oraz ustaliła zasady uczestnictwa Prezesa Zarządu Spółki w Programie.

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

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

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

Prezes Zarządu będzie uprawniony do nabycia od Spółki akcji Puli 1 pod warunkiem, że będzie on sprawował funkcję Prezesa Zarządu Spółki w dniu skierowania do niego przez Spółkę oferty sprzedaży akcji Puli 1. Rada Nadzorcza nie ustaliła innych kryteriów przydziału akcji Puli 1. Menadżer będzie zobowiązany do nierozporządzania akcjami Puli 1 w terminie 12 miesięcy od dnia ich nabycia.

Prawo Prezesa Zarządu do nabycia akcji Puli 2 będzie uzależnione od spełnienia kryteriów ustalonych przez Radę Nadzorczą („Kryteria Przydziału”), które powinny być spełnione w latach 2024, 2025, 2026 („Lata Oceny”).

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

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

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

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

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

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

W dniu 3.10.2023 r., w związku z dokonaniem następujących czynności: i) złożeniem przez Spółkę Prezesowi Zarządu oferty sprzedaży 50.000 akcji Spółki (Pula 1), zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; ii) przyjęciem przez Prezesa Zarządu oferty sprzedaży akcji Spółki; iii) dokonaniem przez Prezesa Zarządu wpłaty na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, nastąpiło zapisanie akcji Spółki z Puli 1 na rachunku inwestycyjnym Prezesa Zarządu.

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

## 10. Zysk (strata) na jedną akcję

	01.01-30.09.2023	01.01-30.09.2022 przekształcone*
Liczba akcji zwykłych	32 770 634,00	32 170 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 315 688,95	31 882 962,77
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 770 634,00	32 170 634,00
Zysk (strata) netto z tego przypadający:	-9 789 068,71	8 734 952,90
akcjonariuszom jednostki dominującej	-9 789 068,71	8 734 952,90
Zysk (strata) na 1 akcję	-0,30	0,27

\*nota7

## 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 30.09.2023	stan na dzień 30.09.2022 przekształcone*
<b>Środki pieniężne w banku i kasie</b>	<b>44 805 509,59</b>	<b>36 446 808,60</b>
<b>w tym:</b>		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-275 471,84	-37 040,82
<b>Razem</b>	<b>44 530 037,75</b>	<b>36 409 767,78</b>

\*nota 7

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

## 12. Zdarzenia po dniu bilansowym

### Umowy finansowe

1. W dniu 19.10.2023 r. Unibep S.A. wyemitował 1 380 402 sztuk obligacji serii I o łącznej wartości 138 040 200 zł. Celem emisji był przedterminowy wykup obligacji serii G i obligacji serii H oraz finansowanie prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych (rozumianych jako realizacja inwestycji deweloperskich lub kontraktów budowlanych), w ramach prowadzonej przez podmioty Grupy zależne działalności. Obligacje są niezabezpieczone. Data wykupu obligacji została określona na 19.10. 2026 r.
2. W dniu 24.10.2023 r. Zarząd Unibep S.A. podjął uchwałę o przedterminowym wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Spółki obligacji serii G oraz obligacji serii H (łącznie ok. 100 mln zł). Dzień wykupu został określony na 16.11.2023 r.

Pozostałe istotne zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 3.3. Sprawozdania Zarządu Unibep S.A. z działalności Grupy za III kwartał 2023 r.

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

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 15.11.2023 r.

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA**

Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Dariusz Jacek Blocher**

Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Leszek Marek Gotqbiecki**

Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Sławomir Kiszycki**

Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Krzysztof Mikołajczyk**

Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Adam Poliński**

Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Przemysław Wojciech Janiszewski**

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

Główna Księgowa

\_\_\_\_\_  
**Krystyna Kobylińska**



UNIBEP SA, UL. 3 MAJA 19, 17-100 BIELSK PODLASKI

TEL.: (48 85) 731 80 00, FAX: (48 85) 730 68 68

E-MAIL: [BIURO@UNIBEP.PL](mailto:BIURO@UNIBEP.PL), [WWW.UNIBEP.PL](http://WWW.UNIBEP.PL)