



**KWARTALNE SKRÓCONE**

**SKONSOLIDOWANE**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**ZA OKRES OD 1.01.2019 DO 30.09.2019**



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
<b>AKTYWA</b>			
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>			
Środki trwałe	1	116 688 997,55	93 915 469,42
Wartości niematerialne		24 599 183,61	27 093 793,66
Inwestycje w innych podmiotach		100,00	258 150,00
Inwestycje w jednostki wycenianych metodą praw własności		31 871 964,34	8 839 221,97
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	44 020 246,19	46 764 782,59
Pożyczki udzielone		-	6 457 970,23
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		-	1 687 696,44
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 500 330,42	2 509 675,04
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	34 714 422,00	37 346 195,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>254 395 244,11</b>	<b>224 872 954,35</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>			
Zapasy	2	270 168 193,86	225 182 504,86
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3	288 926 251,60	252 492 929,63
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	30 778 547,98	42 120 139,91
Aktywa kontraktowe	9	125 014 259,00	104 817 928,21
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		154 519,11	16 005 469,79
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD		25 858,38	2 088 793,69
Pożyczki udzielone		44 675 013,62	29 878 330,88
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		4 315 123,38	2 589 153,34
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	93 112 960,18	56 182 453,01
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>857 170 727,11</b>	<b>731 357 703,32</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 111 565 971,22</b>	<b>956 230 657,67</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	Nota	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-5 392,11	-3 936,57
Pozostałe kapitały, w tym:		215 282 127,73	207 082 774,98
<i>Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej</i>		60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		42 087 510,03	47 920 560,80
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>260 871 309,05</b>	<b>258 506 462,61</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		6 001 961,63	5 149 261,59
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>266 873 270,68</b>	<b>263 655 724,20</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6	117 221 261,19	67 952 074,13
Rezerwy długoterminowe	7	33 013 906,57	30 891 161,21
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	53 632 832,79	48 744 915,67
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe		950 892,16	608 721,46
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	11	4 665 085,00	1 826 566,00
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>209 483 977,71</b>	<b>150 023 438,47</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8	285 264 093,35	235 105 690,50
Kaucje z tytułu umów z klientami	10	44 155 216,80	46 953 614,22
Zobowiązania kontraktowe	9	158 466 793,25	90 388 906,89
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6	32 440 871,10	51 470 116,07
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 413 529,55	826 681,12
Rezerwy krótkoterminowe	7	113 422 463,24	117 758 861,50
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe		45 755,54	47 624,70
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>635 208 722,83</b>	<b>542 551 495,00</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 111 565 971,22</b>	<b>956 230 657,67</b>
Wartość księgową		260 871 309,05	258 506 462,61
Liczba akcji		33 070 634,00	34 070 634
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)		7,89	7,59



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

## Za okres 01.01.2019 – 30.09.2019 r.

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Stan na 01 STYCZNIA 2019 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-3 936,57</b>	<b>2 285 772,00</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>108 278 010,08</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>21 667 009,32</b>	<b>26 253 551,48</b>	<b>258 506 462,61</b>	<b>5 149 261,59</b>	<b>263 655 724,20</b>
- przeniesienie wyników roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	26 253 551,48	-26 253 551,48	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	31 286 102,73	-	-31 286 102,73	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-7 275 539,48	-	<b>-7 275 539,48</b>	-	<b>-7 275 539,48</b>
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	-13 205 980,98	-	13 205 980,98	-	-	-	-
- skup akcji własnych z kapitału rezerwowego	-	-	-	-6 837 000,00	-	-	-	-	<b>-6 837 000,00</b>	-	<b>-6 837 000,00</b>
- rozliczenie połączenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 450,07	15 450,07
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	19 522 610,46	<b>19 522 610,46</b>	837 249,97	<b>20 359 860,43</b>
- inne całkowite dochody	-	-1 455,54	-3 043 769,00	-	-	-	-	-	<b>-3 045 224,54</b>	-	<b>-3 045 224,54</b>
<b>Stan na 30 WRZEŚNIA 2019 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-5 392,11</b>	<b>-757 997,00</b>	<b>28 776 714,68</b>	<b>126 358 131,83</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>22 564 899,57</b>	<b>19 522 610,46</b>	<b>260 871 309,05</b>	<b>6 001 961,63</b>	<b>266 873 270,68</b>

## Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>STAN NA 31 GRUDZIEŃ 2017 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>- 3 747,35</b>	<b>4 871 515,96</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>94 505 024,86</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>28 589 201,63</b>	<b>25 777 923,08</b>	<b>253 765 974,48</b>	<b>3 838 387,77</b>	<b>257 604 362,25</b>
- wpływ zastosowania MSSF 9	-	-	-	-	-	-	-2 674 323,24	-	<b>-2 674 323,24</b>	-	<b>-2 674 323,24</b>
- wpływa zastosowania MSSF 15 po raz pierwszy	-	-	-	-	-	-	-9 438 680,13	-	<b>-9 438 680,13</b>	-	<b>-9 438 680,13</b>
<b>STAN NA 01 STYCZNIA 2018 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>- 3 747,35</b>	<b>4 871 515,96</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>94 505 024,86</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>16 476 198,26</b>	<b>25 777 923,08</b>	<b>241 652 971,11</b>	<b>3 838 387,77</b>	<b>245 491 358,88</b>
- przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	25 777 923,08	-25 777 923,08	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	24 693 619,90	-	-24 693 619,90	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-5 518 475,02	-	<b>-5 518 475,02</b>	-	<b>-5 518 475,02</b>
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	-9 624 982,90	-	9 624 982,90	-	-	-	-
- przeznaczenie kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-1 295 651,78	-	-	-	<b>-1 295 651,78</b>	-	<b>-1 295 651,78</b>
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	26 253 551,48	<b>26 253 551,48</b>	1 310 873,82	<b>27 564 425,30</b>
- inne całkowite dochody	-	-189,22	-2 585 743,96	-	-	-	-	-	<b>-2 585 933,18</b>	-	<b>-2 585 933,18</b>
<b>STAN NA 31 GRUDZIEŃ 2018 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>-3 936,57</b>	<b>2 285 772,00</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>108 278 010,08</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>21 667 009,32</b>	<b>26 253 551,48</b>	<b>58 506 462,61</b>	<b>5 149 261,59</b>	<b>263 655 724,20</b>

## Za okres 01.01.2018 – 30.09.2018 r.

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Stan na 01 STYCZNIA 2018 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>- 3 747,35</b>	<b>4 871 515,96</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>94 505 024,86</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>28 589 201,63</b>	<b>25 777 923,08</b>	<b>253 765 974,48</b>	<b>3 838 387,77</b>	<b>257 604 362,25</b>
- przeniesienie wyników roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	25 777 923,08	-25 777 923,08	-	-	-
- podział zysku	-	-	-	-	24 693 619,90	-	-24 693 619,90	-	-	-	-
- podział zysku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-5 518 475,02	-	<b>-5 518 475,02</b>	-	<b>-5 518 475,02</b>
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty	-	-	-	-	-9 624 982,90	-	9 624 982,90	-	-	-	-
- przeznaczenie kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-1 295 651,78	-	-	-	<b>-1 295 651,78</b>	-	<b>-1 295 651,78</b>
- wpływ zastosowania MSSF 9	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>-1 016 108,96</b>	-	<b>-1 016 108,96</b>
- dochody całkowite	-	473,15	-5 038 200,00	-	-	-	-	25 942 972,12	<b>20 905 245,27</b>	984 094,40	<b>21 889 339,67</b>
<b>Stan na 30 WRZEŚNIA 2018 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>- 3 274,20</b>	<b>- 166 684,04</b>	<b>35 613 714,68</b>	<b>108 278 010,08</b>	<b>60 905 278,22</b>	<b>32 763 903,73</b>	<b>25 942 972,12</b>	<b>266 840 983,99</b>	<b>4 822 482,17</b>	<b>271 663 466,16</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	01.01. - 30.09.2019	01.01. - 30.09.2018
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>29 061 343,02</b>	<b>34 260 678,75</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>39 513 080,98</b>	<b>-183 528 335,28</b>
1. Amortyzacja	11 494 845,40	7 776 306,01
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	12 845,95	-472 964,31
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 233 285,32	2 936 664,55
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 875 563,34	-4 308 075,33
5. Zmiana stanu rezerw	-2 135 657,90	9 089 092,42
6. Zmiana stanu zapasów	-38 539 573,45	-8 052 748,60
7. Zmiana stanu należności	-40 291 277,90	-94 440 932,35
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	93 934 346,96	-30 212 696,71
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 004 832,00	-48 224 684,45
10. Inne korekty	-355 188,29	-868 296,68
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	14 039 850,23	-16 749 999,83
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>68 574 424,00</b>	<b>-149 267 656,53</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-5 267 482,92	-14 495 696,86
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	710 818,00	183 946,19
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/ zwrotu wkładów	2 056 350,00	6 950 000,00
Nabycie udziałów/wpłata wkładów i innych aktywów kapitałowych	-3 000 000,00	-6 000,00
Odsetki otrzymane	447 773,67	2 772 011,87
Dywidendy otrzymane	9 702 201,58	3 000 000,00
Pożyczki udzielone	-14 958 000,00	-31 216 369,61
Pożyczki spłacone	961 821,70	10 774 674,32
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów zabezpieczających)	155 607,89	3 763 110,21
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-9 190 910,08</b>	<b>-18 274 323,88</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	128 890 355,89	55 698 667,32
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-124 334 403,09	-40 133 822,46
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-6 837 000,00	
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-5 256 518,27	-3 038 787,24
Zapłacone odsetki	-7 613 071,59	-6 132 705,03
Wypłacone dywidendy i inne wypłaty z zysku	-7 275 539,48	-6 814 126,80
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-22 426 176,54</b>	<b>-420 774,21</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>36 957 337,38</b>	<b>-167 962 754,62</b>
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	47 303 705,14
- różnice kursowe	113 824,35	-18 690,87
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>56 041 798,45</b>	<b>166 620 192,18</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>92 999 135,83</b>	<b>-1 342 562,44</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	1 336 811,98	8 355 084,38

# 1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

## 1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019 oraz okresy porównywalne zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 roku, poz. 757).

Sprawozdanie to nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

### 1.1.1. Standardy i interpelacje zastosowane po raz pierwszy w 2019 roku.

Przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, które zostało opublikowane w dniu 28 marca 2019 roku, z wyjątkiem zmian wynikających z przepisów przedstawionych poniżej.

**Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w roku 2019:**

- **MSSF16 „Leasing”** zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicz”** –zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu zatwierdzony w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach zatwierdzony w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa; zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** zatwierdzone w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

W punkcie 1.1.2 został opisany wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie stwierdzono znaczącego wpływu pozostałych nowych standardów oraz interpretacji na sprawozdanie finansowe.

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

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),



- **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 MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** - definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** - definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później)
- **Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

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

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

## 1.1.2. Wpływ zastosowania nowych standardów na sprawozdanie finansowe

### MSSF 16 Leasing

MSSF 16 obowiązuje dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie i został przyjęty przez Unię Europejską. Zastąpił on standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI 15,27. Grupa zastosowała MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r.

Nowy standard wprowadził jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy, zbliżony z ujęciem leasingu finansowego w ramach MSR 17. Zgodnie z MSSF 16 umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres za wynagrodzeniem.

Zasadniczym elementem różniącym definicje leasingu z MSR 17 i MSSF 16 jest wymóg sprawowania kontroli nad użytkowanym, konkretnym składnikiem aktywów, wskazanym w umowie wprost lub w sposób dorozumiany. Przeniesienie prawa do kontroli użytkowania ma miejsce wówczas, gdy mamy do czynienia ze zidentyfikowanym aktywem, w odniesieniu, do którego leasingobiorca ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych i prawo do kierowania użytkowaniem danym aktywem w danym okresie. W przypadku gdy definicja leasingu jest spełniona, ujmuje się prawo do użytkowania aktywa wraz z odpowiednim zobowiązaniem z tytułu leasingu ustalonym w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych (do 12 miesięcy). Wydatki związane z wykorzystaniem aktywów będących przedmiotem leasingu, uprzednio ujęte w kosztach usług obcych, będą obecnie klasyfikowane jako koszty amortyzacji oraz koszty odsetek.

### Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

W związku z zastosowaniem od dnia 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 dokonano wyselekcjonowania i analizy umów, na podstawie których użytkowane są składniki aktywów będące własnością innych podmiotów pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16.

Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością nowe zasady zostały przyjęte retrospektywnie z odniesieniem skumulowanego efektu początkowego do zysków zatrzymanych z lat ubiegłych. W związku z tym, dane porównawcze za rok obrotowy 2018 zgodnie ze zmodyfikowanym podejściem retrospektywnym nie zostały przekształcone.

W wyniku analizy wyodrębniono następujące grupy umów, które wymagałyby innego, niż dotychczas ujęcia w księgach rachunkowych:

1. Prawo wieczystego użytkowania gruntów
2. Umowy najmu długoterminowego

Grupa uwzględnia aktywa z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji sprawozdawczej, w ramach której przedstawione zostałyby aktywa, gdyby były własnością leasingobiorcy i w związku z tym zostały one zaprezentowane w linii „Środki trwałe” (umowy najmu/leasingu powierzchni biurowych, maszyn i urządzeń, środków transportu, innych środków trwałych oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów używane na własne potrzeby Spółki).

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają amortyzacji, a odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu obciążają koszty finansowe. Drugostronnie spółki grupy ujmują odpowiednio długo- i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu.

Grupa skorzystała z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy). Dla tych umów nie ujmowano zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe w takiej sytuacji ujmuje się jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Inne dopuszczone przez standard uproszczenia, z których Grupa skorzystała to:

1. Zastosowanie jednej stopy dyskontowej do portfela umów leasingowych o podobnych cechach;
2. Wykluczenie początkowych kosztów bezpośrednich w zakresie pomiaru aktywów związanych z prawem do użytkowania w dniu początkowego zastosowania;
3. Oparcie się na własnej ocenie tego, czy leasingi rodzą obciążenia zgodnie z MSR 37 bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania, traktując tę ocenę jako alternatywę wobec oceny utraty wartości,
4. Wykorzystanie perspektywy czasu (wykorzystanie wiedzy zdobytej po fakcie) w określeniu okresu leasingu, jeżeli umowa zawiera opcje przedłużenia lub rozwiązania umowy najmu.

W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 Grupa przyjęła, że stopa dyskonta powinna odzwierciedlać koszty finansowania, jakie byłoby zaciągnięte na zakup przedmiotu podlegającego leasingowi.

W celu oszacowania wysokości stopy dyskonta Grupa wzięła pod uwagę rodzaj, czas trwania, walutę oraz potencjalną marżę, jaką zapłaciłaby na rzecz instytucji finansowych celem uzyskania finansowania. Zastosowane przez Spółkę stopy dyskonta mieszczą się w przedziale od 6,17% do 7,20%.

Po przyjęciu MSSF 16 Grupa ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące umów, które wcześniej zostały sklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z zasadami MSR 17 Leasing. Zobowiązania te zostały wycenione w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dniu pierwszego zastosowania, w przypadku leasingów wcześniej sklasyfikowanych jako leasingi operacyjne zgodnie z MSR 17, Grupa wyceniła w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania, a w przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntów nabytego na rynku wtórnym – o zapłaconą cenę nabycia.

## Wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na ujęcie dodatkowych zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r. przedstawia poniższa tabela:

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	31-12-2018 (MSR 17)	wpływ MSSF 16	01-01-2019 (MSSF 16)
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Środki trwałe	93 915 469,42	9 341 574,95	103 257 044,37
Wartości niematerialne	27 093 793,66	-2 741 542,51	24 352 251,15
<b>Razem</b>	<b>121 009 263,08</b>	<b>6 600 032,44</b>	<b>127 609 295,52</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	225 182 504,86	4 565 242,00	229 747 746,86
<b>Razem</b>	<b>225 182 504,86</b>	<b>4 565 242,00</b>	<b>229 747 746,86</b>
<b>Sumy razem</b>	<b>346 191 767,94</b>	<b>11 165 274,44</b>	<b>357 357 042,38</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	67 952 074,13	9 378 579,00	77 330 653,13
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	51 470 116,07	1 786 695,44	53 256 811,51
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>119 422 190,20</b>	<b>11 165 274,44</b>	<b>130 587 464,64</b>

## Wpływ na kapitał

Wdrożenie MSSF 16 nie miało wpływu na zyski zatrzymane i kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r. z uwagi na ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu w takiej samej wysokości.

## Wpływ na wskaźniki finansowe

Ze względu na ujęcie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej umów leasingu, wdrożenie MSSF 16 przez Grupę miało wpływ na jej wskaźniki finansowe, w tym wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego oraz wskaźnik zadłużenia do EBITDA. Dodatkowo, w efekcie wdrożenia MSSF 16 zmianie uległy miary zysku (m. in. zysk z działalności operacyjnej, EBITDA) oraz zadłużenia, a także przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Grupa przeanalizowała wpływ tych zmian na spełnienie kowenantów finansowych zawartych w umowach kredytowych, których jest stroną i nie stwierdzono ryzyka ich naruszenia.

## 1.1.3. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2018 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz z raportami rocznymi.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

## 1.1.4. 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	60 555 486,00****)	97,63%	97,63%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01.03.2008	1 724,20	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01.07.2015	18 000 150,00	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	100 000,00	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	6 493 178,84	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	10 000,00	97,63%	97,63%
MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	4 434 100,00	97,63%**)	97,63%***)
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	25 000,00	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	2 340 000,00	97,63%**)***)	97,63%***)
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06.06.2012	15 000,00	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06.06.2012	53 583 300,00	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28.06.2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarnieckiego MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31.08.2012	6 610 811,90	97,63%**)***)	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.09.2012	82 419 793,08	97,63%	97,63%
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18.05.2010	6 212 787,21	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.06.2011	12 067 364,88	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.08.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09.06.2015	1 000,00	48,82%**)***)	0%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	2 229 790,65	97,63%	97,63%
Bukowska Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Sokratessa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Marywiłska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
Monday Sotacz Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	27.10.2016	240 000,00	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%**)***)	97,63%
Zielony Sotacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%**)***)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%**)***)	97,63%

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	03.08.2017	29 000 000,00	48,82%**)	0%***)
Wiepofama Development Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	2 500,00	48,82%**)	48,82%****)
Wiepofama Development Sp z o.o. Sp.k.	Koszalin	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	5 001 000,00	48,82%****)	48,82%****)
Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	10 000,00	97,63%*)**)	97,63%****)
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	10 000,00	97,63%*)**)	97,63%****)
Assef IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	10 000,00	97,63%*)**)	97,63%****)
UN11 Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	10 000,00	97,63%*)**)	97,63%****)
MD Inwestycje Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	5 000,00	97,63%*****)	97,63%*****)
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Mate Gabaryły Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	100,00	58,58%*)**)	96,65%****)

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

\*\* udział w zyskach/stratach Spółki

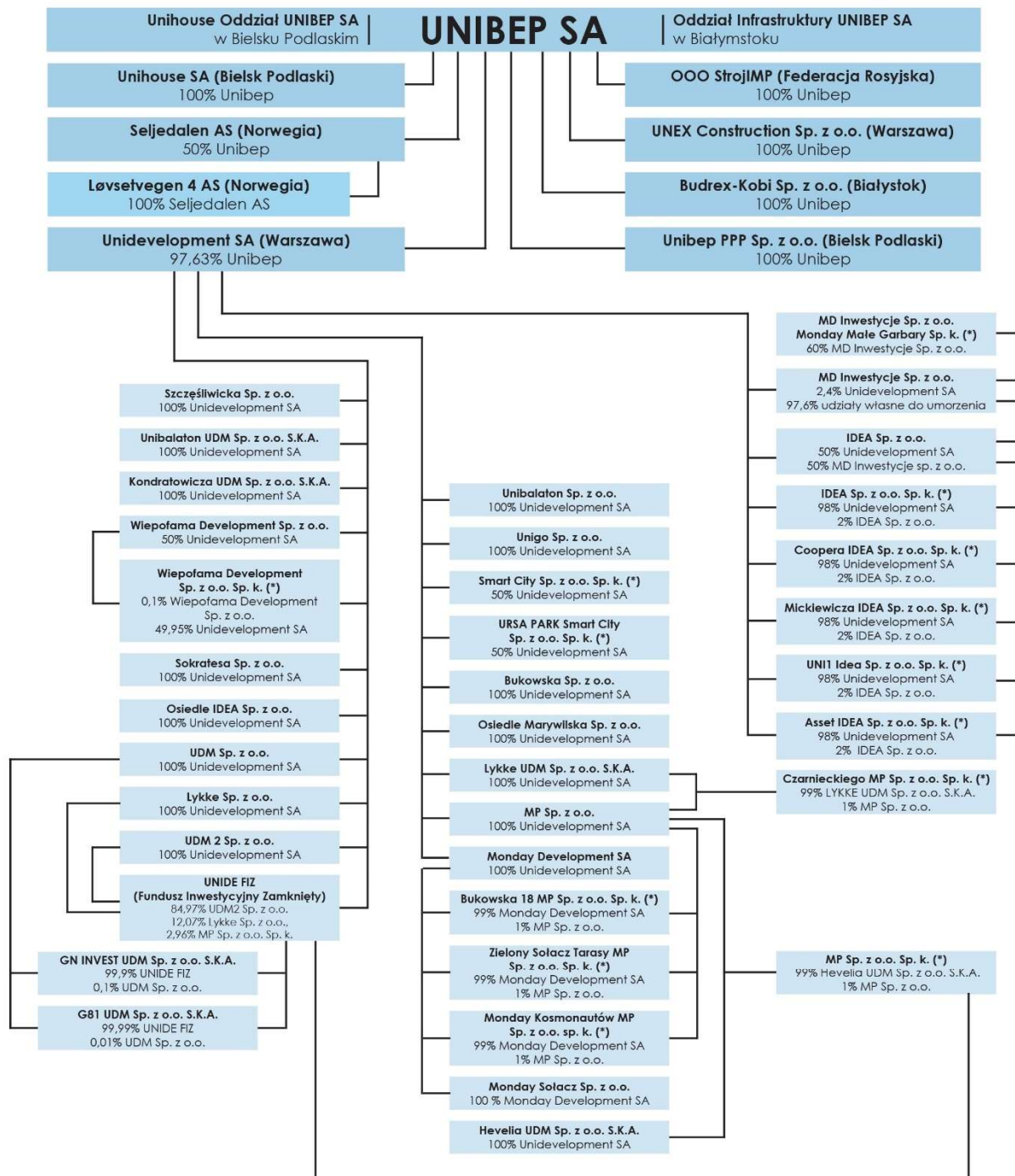
\*\*\* w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu

\*\*\*\* udział w zyskach/stratach Spółki- podział zysku następuję w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuję zwrot wkładów wspólników w tym Grupie Unibep przypada 24,41%, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie Unibep przypada 48,82%.

\*\*\*\*\* kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

\*\*\*\*\*MD Inwestycje posiada udziały własne do umorzenia (97,6%) z przeznaczeniem do umorzenia. Po zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego przez KRS Unidevelopment SA będzie jedynym udziałowcem, w związku z tym przyjęto, iż udziały tej spółki przypadające Unidevelopment wynoszą 100%

## SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP



■ Podmioty z grupy kapitałowej UNIDEVELOPMENT

\* Udział wspólnika w zyskach i stratach sp. k. zgodnie z umową spółki komandytowej

## 1.1.5. Spółki objęte skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym

Istotne zmiany, które nastąpiły w ciągu III kwartałów 2019 r.:

1. **URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. Unidevelopment S.A. wniosła do URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wkłady w wysokości 3 000 000,00 zł i otrzymała zwrot wkładów w kwocie 1 800 000,00 zł. Na dzień 30 września 2019 r. łączna kwota wkładu wniesionego przez Unidevelopment S.A. do URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wynosi 5 500 000,00 zł, pozostała część umówionego wkładu w wysokości 23 500 000,00 zł będzie wnoszona przez Unidevelopment S.A. w terminach i na warunkach określonych w umowie spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.

2. **Asset Idea Sp. z o.o. Sp.k.** W dniu 18.04.2019 r. została zawarta umowa pomiędzy Unidevelopment S.A. a Monday Development S.A. komandytariuszami w spółce Asset Idea sp. z o.o. sp.k. na podstawie, której Monday Development S.A. sprzedała Unidevelopment S.A. ogół posiadanych w ww. spółce praw i obowiązków. Obecnie udziały w Asset Idea Sp. z o.o. Sp.k. posiadają 98% Unidevelopment S.A i 2% Idea Sp. z o.o.

3. **MD Inwestycje Sp. z o.o. i MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp.k.** W dniu 17.04.2019 r. Unidevelopment S.A. zakupiła 29 udziałów w spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. W tym dniu Spółka MD Inwestycje skupiła 2050 udziałów własnych w celu umorzenia. W wyniku tych zmian Unidevelopment S.A. posiada 50 udziałów w MD Inwestycje Sp. z o.o., a pozostałe 2050 udziałów ma spółka MD Inwestycje z przeznaczeniem ich do umorzenia. W dniu 18.04.2019 r. podjęte zostały uchwały na NZW spółki MD Inwestycje sp. z o.o., dotyczące dobrowolnego umorzenia 2050 udziałów i o obniżeniu kapitału zakładowego do kwoty 5 000,00 zł. Po zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego przez KRS Unidevelopment S.A. będzie jedynym udziałowcem w spółce, ale już obecnie, w związku z tym, że spółka MD Inwestycje nie może wykonywać praw udziałowych z udziałów przeznaczonych do umorzenia, Unidevelopment S.A. faktycznie jest jedynym wspólnikiem.

Powyższa operacja skutkuje zmianą procentowego zaangażowania Grupy w Spółce Idea Sp. z o.o., które po objęciu kontroli nad MD Inwestycje Sp. z o.o. wzrosło do 97,63% oraz w spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp. k., gdzie ten udział wynosi 58,58% w związku z faktem, iż MD Inwestycje Sp. z o.o. posiada 60 % udziałów w zyskach i stratach spółki MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp.k..

MD Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jest zarejestrowana pod nr KRS: 0000440149, NIP: 9721241543 REGON: 302277015.

MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp.k. z siedzibą w Poznaniu jest zarejestrowana pod nr KRS: 0000445096, NIP: 2090002698 REGON: 302317298.

Spółki konsolidowane metodą pełną.

4. **Unihouse S.A.** W dniu 01.04.2019 r. powołano spółkę Unihouse S.A. w organizacji z siedzibą w Bielsku Podlaskim. W dniu 01.07.2019 r. Spółka została zarejestrowana w KRS pod firmą Unihouse S.A. z numerem 0000793054, NIP 5432187657, REGON 383776590. Kapitał zakładowy wynosi 100 000,00zł. Jedynym właścicielem Unihouse S.A. jest Unibep S.A. Spółka konsolidowana metodą pełną.

5. **UNIDE FIZ** W dniu 20.08.2019 r. Komisja Nadzoru Finansowego wydała decyzję o cofnięciu zezwolenia na wykonywanie działalności przez SATURN TFI S.A., będącego dotychczas organem zarządzającym funduszu UNIDE FIZ AN, dla których depozytariuszem jest BNP Paribas Bank Polska S.A. Od dnia wydania decyzji fundusze inwestycyjne reprezentowane są przez depozytariusza. W dniu 20 września 2019 roku podpisany został list intencyjny pomiędzy Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych BDM S.A. a uczestnikami funduszu, na mocy którego rozpoczęty został proces przejęcia zarządzania UNIDE FIZ AN przez BDM TFI.

## 1.1.6. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy.

## 1.1.7. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Informacja dotycząca sezonowości działalności lub cykliczności działalności zostały omówione w pkt. 4.2 skróconego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2019 r.

## 1.2. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR (stan na ostatni dzień okresu)

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.09.2019		Stan na dzień 31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	254 395 244,11	58 166 097,52	224 872 954,35	52 296 035,90
Aktywa obrotowe	857 170 727,11	195 987 453,61	731 357 703,32	170 083 186,82
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 111 565 971,22</b>	<b>254 153 551,13</b>	<b>956 230 657,67</b>	<b>222 379 222,72</b>
Kapitał własny	266 873 270,68	61 019 130,85	263 655 724,20	61 315 284,70
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	844 692 700,54	193 134 420,28	692 574 933,47	161 063 938,02
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 111 565 971,22</b>	<b>254 153 551,13</b>	<b>956 230 657,67</b>	<b>222 379 222,72</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 września 2019 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3736 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2018 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3000 PLN/EUR.



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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września				Okres 3 miesięcy zakończony 30 września			
	2019 roku		2018 roku		2019 roku		2018 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 197 404 481,75	277 910 337,87	1 226 784 962,13	288 417 764,69	472 790 685,24	108 695 010,06	412 466 629,96	96 336 944,99
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 111 526 361,79	257 978 545,65	1 152 206 257,36	270 884 273,51	436 165 044,80	100 274 741,89	393 451 067,79	91 895 613,17
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	85 878 119,96	19 931 792,21	74 578 704,77	17 533 491,19	36 625 640,44	8 420 268,17	19 015 562,17	4 441 331,82
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 308 418,35	6 106 024,78	33 660 545,18	7 913 611,19	14 953 505,07	3 437 824,46	7 228 207,63	1 688 241,88
Zysk (strata) brutto	29 061 343,02	6 744 961,94	34 260 678,75	8 054 702,89	18 169 807,41	4 177 255,31	2 718 719,09	634 992,20
Zysk (strata) netto	20 359 860,43	4 725 400,46	26 927 066,52	6 330 566,95	13 306 456,27	3 059 166,44	2 432 902,55	568 236,03
Całkowite dochody ogółem	17 314 635,89	4 018 622,26	21 889 339,67	5 146 194,82	11 436 288,82	2 629 213,24	4 188 775,22	978 342,92

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 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 4,3086 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.07.2019 r. do 30.09.2019 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 4,3497 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2018 r. do 30.09.2018 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 4,2535 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych z dochodów całkowitych za okres od 01.07.2018 r. do 30.09.2018 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 4,2815 PLN/EUR.

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

	01.01. - 30.09.019		01.01. - 30.09.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	68 574 424,00	15 915 709,05	-149 267 656,53	-35 092 901,50
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-9 190 910,08	-2 133 154,64	-18 274 323,88	-4 296 302,78
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-22 426 176,54	-5 204 979,93	-420 774,21	-98 924,23
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	36 957 337,38	8 577 574,47	-167 962 754,62	-39 488 128,51
F. Środki pieniężne na początek okresu	56 041 798,45	13 032 976,38	166 620 192,18	39 948 258,69
G. Środki pieniężne na koniec okresu	92 999 135,83	21 263 749,73	-1 342 562,44	-314 314,38

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2019 r. - 30.09.2019 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3086 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2018 roku, tj. kurs 4,3000 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 września 2019 roku, tj. kurs 4,3736 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 01.01.2018 r. - 31.09.2018 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2535 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2017 roku, tj. kurs 4,1709 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 września 2018 roku, tj. kurs 4,2714 PLN/EUR.

## 2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1. Noty objaśniające

#### NOTA 1

#### ŚRODKI TRWAŁE

	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
Grunty	7 313 786,26	7 327 985,11
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	54 415 860,59	55 012 813,66
Urządzenia techniczne i maszyny	12 193 961,67	18 257 018,52
Środki transportu	318 382,16	7 274 550,56
Inne środki trwałe	2 361 170,30	5 168 444,03
Środki trwałe w budowie	1 923 358,43	874 657,54
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	38 162 478,14	-
<b>Środki trwałe</b>	<b>116 688 997,55</b>	<b>93 915 469,42</b>

## ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Za okres 01.01.2019 - 30.09.2019 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>7 436 842,90</b>	<b>68 366 305,85</b>	<b>46 815 125,28</b>	<b>19 421 950,30</b>	<b>10 171 183,18</b>	-	<b>874 657,54</b>	<b>153 086 065,05</b>
Zwiększenia	-	1 021 348,05	1 370 988,67	75 319,33	228 302,09	27 610 812,68	2 518 874,62	32 825 645,44
zakup	-	8 566,47	913 596,52	75 319,33	228 302,09	12 783 678,46	2 518 874,62	16 528 337,49
przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	1 012 781,58	457 392,15	-	-	-	-	1 470 173,73
leasing	-	-	-	-	-	14 827 134,22	-	14 827 134,22
Zmniejszenia	-	-	306 483,47	132 032,10	216 612,77	3 360 770,42	1 470 173,73	5 486 072,49
sprzedaż	-	-	-	117 898,08	-	2 895 413,11	-	3 013 311,19
likwidacja i inne	-	-	306 483,47	14 134,02	216 612,77	465 357,31	-	1 002 587,57
przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	-	1 470 173,73	1 470 173,73
Zastosowanie MSSF16	-	-	-14 044 796,04	-17 698 607,14	-3 155 906,20	39 374 852,47	-	4 475 543,09
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>7 436 842,90</b>	<b>69 387 653,90</b>	<b>33 834 834,44</b>	<b>1 666 630,39</b>	<b>7 026 966,30</b>	<b>63 624 894,73</b>	<b>1 923 358,43</b>	<b>184 901 181,09</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>108 857,79</b>	<b>13 353 492,19</b>	<b>28 558 106,76</b>	<b>12 147 399,74</b>	<b>5 002 739,15</b>	-	-	<b>59 170 595,63</b>
Zwiększenia	14 198,85	1 627 867,11	1 948 112,49	88 274,39	676 228,75	6 670 918,30	-	11 025 599,89
amortyzacja bieżąca	14 198,85	1 627 867,11	1 948 112,49	88 274,39	676 228,75	6 670 918,30	-	11 025 599,89
Zmniejszenia	-	-	291 409,81	127 738,22	215 515,78	3 083 348,75	-	3 718 012,56
umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	291 409,81	127 738,22	215 515,78	3 083 348,75	-	3 718 012,56
Zastosowanie MSSF16	-	-	-8 583 502,66	-10 759 687,68	-797 656,12	21 874 847,04	-	1 734 000,58
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>123 056,64</b>	<b>14 981 359,30</b>	<b>21 631 306,78</b>	<b>1 348 248,23</b>	<b>4 665 796,00</b>	<b>25 462 416,59</b>	-	<b>68 212 183,54</b>
<b>Odpis aktualizujący na początek okresu</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-	-
zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Odpis aktualizujący na koniec okresu</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>7 327 985,11</b>	<b>55 012 813,66</b>	<b>12 795 725,14</b>	<b>335 631,10</b>	<b>2 810 193,95</b>	<b>17 500 005,43</b>	<b>874 657,54</b>	<b>96 657 011,93</b>
wartość brutto - zastosowanie MSSF16	-	-	-14 044 796,04	-17 698 607,14	-3 155 906,20	39 374 852,47	-	4 475 543,09
wartość umorzenia - zastosowanie MSSF16	-	-	-8 583 502,66	-10 759 687,68	-797 656,12	21 874 847,04	-	1 734 000,58
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>7 313 786,26</b>	<b>54 406 294,60</b>	<b>12 203 527,66</b>	<b>318 382,16</b>	<b>2 361 170,30</b>	<b>38 162 478,14</b>	<b>1 923 358,43</b>	<b>116 688 997,55</b>

## Za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>7 436 842,90</b>	<b>51 066 622,41</b>	<b>44 316 740,64</b>	<b>19 679 598,20</b>	<b>7 086 719,73</b>	<b>10 028 188,11</b>	<b>139 614 711,99</b>
Zwiększenia	-	17 299 683,44	3 218 187,81	2 073 126,73	3 298 901,35	10 489 440,01	36 379 339,34
zakup	-	17 156,61	1 118 087,86	222 639,52	634 811,19	10 489 440,01	12 482 135,19
przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	17 282 526,83	1 851 539,95	-	508 903,80	-	19 642 970,58
leasing	-	-	248 560,00	1 850 487,21	2 155 186,36	-	4 254 233,57
Zmniejszenia	-	-	719 803,17	2 330 774,63	214 437,90	19 642 970,58	22 907 986,28
sprzedaż	-	-	545 407,51	2 049 456,38	95 426,16	-	2 690 290,05
likwidacja i inne	-	-	174 395,66	281 318,25	119 011,74	-	574 725,65
przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	-	19 642 970,58	19 642 970,58
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>7 436 842,90</b>	<b>68 366 305,85</b>	<b>46 815 125,28</b>	<b>19 421 950,30</b>	<b>10 171 183,18</b>	<b>874 657,54</b>	<b>153 086 065,05</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>89 925,99</b>	<b>11 731 702,44</b>	<b>24 744 842,24</b>	<b>11 641 141,45</b>	<b>4 283 483,76</b>	-	<b>52 491 095,88</b>
Zwiększenia	18 931,80	1 621 789,75	4 530 710,97	2 691 818,54	952 568,94	-	9 815 820,00
amortyzacja bieżąca	18 931,80	1 621 789,75	4 530 710,97	2 691 818,54	952 568,94	-	9 815 820,00
Zmniejszenia:	-	-	717 446,45	2 185 560,25	233 313,55	-	3 136 320,25
umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	717 446,45	2 185 560,25	233 313,55	-	3 136 320,25
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>108 857,79</b>	<b>13 353 492,19</b>	<b>28 558 106,76</b>	<b>12 147 399,74</b>	<b>5 002 739,15</b>	-	<b>59 170 595,63</b>
<b>Odpis aktualizujący na początek okresu</b>	-	-	<b>33 117,00</b>	<b>4 660,00</b>	-	-	<b>37 777,00</b>
zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
zmniejszenie	-	-	33 117,00	4 660,00	-	-	37 777,00
<b>Odpis aktualizujący na koniec okresu</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>7 346 916,91</b>	<b>39 334 919,97</b>	<b>19 538 781,40</b>	<b>8 033 796,75</b>	<b>2 803 235,97</b>	<b>10 028 188,11</b>	<b>87 085 839,11</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>7 327 985,11</b>	<b>55 012 813,66</b>	<b>18 257 018,52</b>	<b>7 274 550,56</b>	<b>5 168 444,03</b>	<b>874 657,54</b>	<b>93 915 469,42</b>

## NOTA 2

## ZAPASY

	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
Materiały	35 464 710,75	24 219 793,07
Półprodukty i produkty w toku	191 556 468,70	126 367 948,78
Produkty gotowe	35 369 183,11	21 831 933,69
Towary	18 102 962,63	66 893 971,12
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>280 493 325,19</b>	<b>239 313 646,66</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	10 325 131,33	14 131 141,80
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>270 168 193,86</b>	<b>225 182 504,86</b>

## NOTA 3

## NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług	247 422 909,67	208 966 097,05
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 289 883,21	9 542 839,62
Inne należności niefinansowe	6 057 484,23	9 481 663,70
Inne należności finansowe	4 231,00	9 108,58
Zaliczki udzielone na dostawy:	25 151 743,49	24 493 220,68
<i>na zakup środków trwałych</i>	2 619 057,05	727 465,58
<i>na zakup towarów, materiałów i usług</i>	22 532 686,44	23 765 755,10
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	<b>288 926 251,60</b>	<b>252 492 929,63</b>
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	28 853 765,45	24 764 626,65
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM</b>	<b>317 780 017,05</b>	<b>277 257 556,28</b>

## NOTA 4

## ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01. - 30.09.2019	01.01. - 30.09.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>33 823 161,09</b>	<b>16 985 801,07</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24 764 626,65	12 408 170,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	1 390 775,42	494 032,71
Aktywa kontraktowe	208 063,41	-
Pożyczki udzielone	7 459 695,61	4 083 597,61
<b>a) zwiększenia</b>	<b>16 589 507,45</b>	<b>11 603 113,92</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 966 714,95	10 542 613,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	1 620 775,65	0,00
Aktywa kontraktowe	59 288,82	0,00
Pożyczki udzielone	7 942 728,03	1 060 500,17
<b>b) zmniejszenia</b>	<b>3 053 441,96</b>	<b>1 105 993,02</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 877 576,15	1 105 993,02
Kaucje z tytułu umów z klientami	3 467,48	-
Aktywa kontraktowe	4 479,33	-
Pożyczki udzielone	167 919,00	-
<b>OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE RAZEM</b>	<b>47 359 226,58</b>	<b>27 482 921,97</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28 853 765,45	21 844 791,48
Kaucje z tytułu umów z klientami	3 008 083,59	494 032,71
Aktywa kontraktowe	262 872,90	-
Pożyczki udzielone	15 234 504,64	5 144 097,78

	01.01. - 30.09.2019	01.01. - 30.09.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>15 123 041,80</b>	<b>15 788 120,84</b>
Środki trwałe	-	37 777,00
Zapasy	14 131 141,80	14 712 443,84
Środki pieniężne	991 900,00	1 037 900,00
<b>a) zwiększenia</b>	<b>-</b>	<b>2 412 843,56</b>
Zapasy	-	2 412 843,56
<b>b) zmniejszenia</b>	<b>3 901 748,41</b>	<b>1 869 302,04</b>
Zapasy	3 806 010,47	1 869 302,04
Środki pieniężne	95 737,94	-
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE RAZEM</b>	<b>11 221 293,39</b>	<b>16 331 662,36</b>
Środki trwałe	-	37 777,00
Zapasy	10 325 131,33	15 255 985,36
Środki pieniężne	896 162,06	1 037 900,00

**NOTA 5****ŚRODKI PIENIĘŻNE**

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 30.09.2018
Środki pieniężne w banku i kasie	93 112 960,18	45 942 451,83
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-113 824,35	18 690,87
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-47 303 705,14
<b>RAZEM</b>	<b>92 999 135,83</b>	<b>-1 342 562,44</b>

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w działalności deweloperskiej oraz rachunkach VAT do split paymentu.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa zmieniła, na jej zdaniem właściwszą, prezentację kredytów w rachunku bieżącym w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych. Kredyty w rachunku bieżącym dotychczas były prezentowane jako zmniejszenie środków pieniężnych na koniec okresu, zaś obecnie są wykazane w działalności finansowej w pozycji dotyczącej wpływów z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli. Wpływ powyższej zmiany na sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 01.01. – 30.09.2018 r. przedstawia poniższa tabela.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej	było	po zmianie prezentacji	zmiana
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	55 698 667,32	103 002 372,46	47 303 705,14
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-420 774,21</b>	<b>46 882 930,93</b>	<b>47 303 705,14</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>- 167 962 754,62</b>	<b>- 120 659 049,48</b>	<b>47 303 705,14</b>
w tym:			
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	47 303 705,14	-	- 47 303 705,14
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>166 620 192,18</b>	<b>166 620 192,18</b>	<b>-</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>-1 342 562,44</b>	<b>45 961 142,70</b>	<b>47 303 705,14</b>

**NOTA 6****KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

Opis	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe</b>	<b>117 221 261,19</b>	<b>67 952 074,13</b>
zobowiązania z tytułu kredytów	20 445 113,97	24 558 900,90
zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	29 306 304,07	7 568 258,97
zobowiązania z tytułu obligacji	61 561 622,42	28 571 760,59
zobowiązania z tytułu pożyczek	5 889 009,53	7 253 153,67
zobowiązania pozostałe	19 211,20	-
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe</b>	<b>32 440 871,10</b>	<b>51 470 116,07</b>
zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	11 030 768,71	9 211 668,92
zobowiązania z tytułu kredytów	3 927 742,49	4 199 989,79
zobowiązania z tytułu pożyczek	6 429 212,55	1 818 108,73
zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 882 923,31	4 039 995,11
zobowiązania z tytułu obligacji	3 170 224,04	32 154 391,25
zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	45 962,27
<b>RAZEM</b>	<b>149 662 132,29</b>	<b>119 422 190,20</b>

**NOTA 7****REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE**

	01.01. - 30.09-2019	01.01. - 30.09.2018
<b>Odprawy emerytalne, w tym:</b>	<b>2 791 369,69</b>	<b>2 400 055,03</b>
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	2 791 369,69	2 400 055,03
<b>Odprawy rentowe, w tym:</b>	<b>334 669,09</b>	<b>197 730,50</b>
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	334 669,09	197 730,50
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych</b>	<b>3 126 038,78</b>	<b>2 597 785,53</b>
w tym:		
- część długoterminowa	2 917 530,30	2 367 174,67
- część krótkoterminowa	208 508,48	230 610,86

	01.01. - 30.09-2019	01.01. - 30.09.2018
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>28 209 955,22</b>	<b>25 263 031,30</b>
Naprawy gwarancyjne	27 667 455,22	23 906 551,30
Sprawy sporne	542 500,00	1 356 480,00
<b>Zwiększenia</b>	<b>6 705 729,66</b>	<b>7 890 556,94</b>
Naprawy gwarancyjne	6 705 729,66	7 348 056,94
Sprawy sporne	-	542 500,00
<b>Wykorzystanie</b>	<b>542 500,00</b>	-
Sprawy sporne	542 500,00	-
<b>Rozwiązanie</b>	<b>4 276 808,61</b>	<b>7 553 189,17</b>
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	4 276 808,61	6 196 709,17
Sprawy sporne - przesunięcie do krótkoterminowych	-	1 356 480,00
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>30 096 376,27</b>	<b>25 600 399,07</b>
Naprawy gwarancyjne	30 096 376,27	25 057 899,07
Sprawy sporne	-	542 500,00



	01.01. - 30.09-2019	01.01. - 30.09.2018
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>117 506 785,49</b>	<b>115 454 308,02</b>
Świadczenia pracownicze	16 965 953,94	16 870 994,81
Naprawy gwarancyjne	5 434 517,26	5 602 915,73
Koszty podwykonawców	89 617 630,37	78 157 655,54
Sprawy sporne	2 696 138,23	5 752 541,61
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 824 740,23	7 824 008,23
Koszty pozostałe	967 805,46	1 246 192,10
<b>a) zwiększenia</b>	<b>570 496 670,71</b>	<b>604 150 227,37</b>
Świadczenia pracownicze	9 823 615,73	5 884 486,28
Naprawy gwarancyjne	4 233 993,61	7 211 709,17
Naprawy gwarancyjne -zmiana prezentacji	322 815,00	-
Koszty podwykonawców	548 738 180,98	586 752 095,08
Sprawy sporne	693 516,54	2 645 698,04
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	8 262,32	706 160,12
Koszty pozostałe	6 676 286,53	950 078,68
<b>b) wykorzystanie</b>	<b>574 789 501,44</b>	<b>595 601 778,24</b>
Świadczenia pracownicze	16 281 168,34	12 330 818,06
Naprawy gwarancyjne	4 379 351,80	4 701 871,04
Koszty podwykonawców	546 889 616,22	566 026 356,63
Sprawy sporne	1 664 885,77	4 095 475,83
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 722 470,40	7 198 325,65
Koszty pozostałe	3 852 008,91	1 248 931,03
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>113 213 954,76</b>	<b>124 002 757,15</b>
Świadczenia pracownicze	10 508 401,33	10 424 663,03
Naprawy gwarancyjne	5 611 974,07	8 112 753,86
Koszty podwykonawców	91 466 195,13	98 883 393,99
Sprawy sporne	1 724 769,00	4 302 763,82
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	110 532,15	1 331 842,70
Koszty pozostałe	3 792 083,08	947 339,75

## NOTA 8

## ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
Z tytułu dostaw i usług	186 133 587,54	189 170 091,31
Z tytułu wynagrodzeń	3 284 958,95	2 360 945,25
Rozliczenia międzyokresowe bierne	29 855 207,01	10 844 321,77
Fundusze specjalne	13 474,42	12 243,12
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	35 404 094,62	26 260 826,46
Pozostałe zobowiązania	30 572 770,81	6 457 262,59
zobowiązanie z tytułu wkładu do spółki komandytowej	28 500 000,00	5 002 300,00
<b>RAZEM</b>	<b>285 264 093,35</b>	<b>235 105 690,50</b>

## NOTA 9

## AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Za okres od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmiana okresu, w którym prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	104 817 928,21	116 782 202,05	-	-96 585 871,26	-	125 014 259,00
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>104 817 928,21</b>	<b>116 782 202,05</b>	<b>-</b>	<b>-96 585 871,26</b>	<b>-</b>	<b>125 014 259,00</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	69 960 635,94		-57 298 244,41	-	114 484 970,81	127 147 362,34
Wycena długoterminowych kontraktów	20 428 270,95	27 979 325,43	-17 088 165,47	-		31 319 430,91
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>90 388 906,89</b>	<b>27 979 325,43</b>	<b>-74 386 409,88</b>	<b>-</b>	<b>114 484 970,81</b>	<b>158 466 793,25</b>

## Za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmiana okresu, w którym prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	103 175 482,67	104 817 928,21	-	-103 175 482,67	-	104 817 928,21
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>103 175 482,67</b>	<b>104 817 928,21</b>	-	<b>-103 175 482,67</b>	-	<b>104 817 928,21</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	-	-	-	-	69 960 635,94	69 960 635,94
Wycena długoterminowych kontraktów	13 854 957,86	20 428 270,95	-13 854 957,86	-	-	20 428 270,95
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>13 854 957,86</b>	<b>20 428 270,95</b>	<b>-13 854 957,86</b>	-	<b>69 960 635,94</b>	<b>90 388 906,89</b>

	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczeń, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:		
- do 1 roku	1 585 324 792,20	1 591 702 833,41
- powyżej 1 roku	1 240 861 005,95	1 149 073 619,36
	344 463 786,25	442 629 214,05
<b>Razem</b>	<b>1 585 324 792,20</b>	<b>1 591 702 833,41</b>

## NOTA 10

## KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	44 020 246,19	46 764 782,59
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	30 778 547,98	42 120 139,91
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>74 798 794,17</b>	<b>88 884 922,50</b>
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	3 008 083,59	1 390 775,42
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto</b>	<b>77 806 631,95</b>	<b>90 275 697,92</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	53 632 832,79	48 744 915,67
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	44 155 216,80	46 953 614,22
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane dostawcom</b>	<b>97 788 049,59</b>	<b>95 698 529,89</b>

	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 968 230,21	2 139 500,34
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych dostawcom	12 297 744,15	11 578 151,61

Na 30 września 2019 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 37,88% (dla jednego projektu 14,09%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2018 r. największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 34,20 % (dla jednego projektu 11,66 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

**NOTA 11****BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY****Za okres 01.01.2019 – 30.09.2019 r.**

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	6 194 375,00	487 219,00	-	-	6 681 594,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 029 497,00	-1 382 886,00	-	-	2 646 611,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	18 852 205,00	4 450 204,00	-	-	23 302 409,00
Rezerwa na zobowiązania	108 285,00	145 987,00	-	-	254 272,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 881 371,00	2 069 325,00	-	-	5 950 696,00
Kontrakty - rezerwa na straty	346 701,00	-336 628,00	-	-	10 073,00
Produkcja niezakończona podatkowo	10 917 802,00	2 535 897,00	-	-	13 453 699,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	499 382,00	71 293,00	-	-	570 675,00
Nieopłacone odsetki	35 589,00	-19 859,00	-	-	15 730,00
Dyskonto należności	406 406,00	-32 442,00	-	-	373 964,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	3 787 693,00	-1 642 528,00	-	-	2 145 165,00
Odpis na pozostałe aktywa	3 626 850,00	430 088,00	-	-	4 056 938,00
Wycena instrumentów pochodnych	20 804,00	17 688,00	-	-	38 492,00
Koszty nabycia udziałów	172 884,00	-	-	-	172 884,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	138 319,00	894,00	-	-	139 213,00
Pozostałe tytuły	246 369,00	-84 655,00	-	-	161 714,00
Strata podatkowa	16 074 810,00	-3 209 995,00	-	-	12 864 815,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	172 140,00	-	-	-	172 140,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	-	-	2 611,00	-	2 611,00
<b>Ogółem</b>	<b>69 511 482,00</b>	<b>3 499 602,00</b>	<b>2 611,00</b>	<b>-</b>	<b>73 013 695,00</b>

**Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.**

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	5 497 073,00	697 302,00	-	-	6 194 375,00
Rezerwa świadczenia pracownicze	3 981 432,00	48 065,00	-	-	4 029 497,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	17 797 595,00	1 054 610,00	-	-	18 852 205,00
Rezerwa na zobowiązania	176 961,00	-68 676,00	-	-	108 285,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 632 442,00	1 248 929,00	-	-	3 881 371,00
Kontrakty - rezerwa na straty	1 486 562,00	-1 311 190,00	-	-	175 372,00
Produkcja niezakończona podatkowo	11 658 599,00	-1 998 445,00	-	-	9 660 154,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 017 638,00	-518 256,00	-	-	499 382,00
Nieopłacone odsetki	376 875,00	-341 286,00	-	-	35 589,00
Dyskonto należności	491 751,00	-85 345,00	-	-	406 406,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 160 006,00	-372 313,00	-	-	3 787 693,00
Odpis na pozostałe aktywa	222 339,00	2 777 201,00	-	-	2 999 540,00
Wycena instrumentów pochodnych	241 502,00	-220 698,00	-	-	20 804,00
Koszty nabycia udziałów	145 607,00	27 277,00	-	-	172 884,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	153 861,00	-15 542,00	-	-	138 319,00
Pozostałe tytuły	281 870,00	-35 501,00	-	-	246 369,00
Strata podatkowa	14 170 751,00	1 904 059,00	-	-	16 074 810,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF 9	-	-	-	627 310,00	627 310,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF 15	-	-	-	1 428 977,00	1 428 977,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	133 679,00	-	38 461,00	-	172 140,00
<b>Ogółem</b>	<b>64 626 543,00</b>	<b>2 790 191,00</b>	<b>38 461,00</b>	<b>2 056 287,00</b>	<b>69 511 482,00</b>

## Za okres 01.01.2019 – 30.09.2019 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	19 954 887,00	3 850 435,00	-	-	23 805 322,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	606 323,00	-263 381,00	-	-	342 942,00
Dyskonto zobowiązań	2 199 211,00	137 115,00	-	-	2 336 326,00
Kary naliczone a nieotrzymane	1 951 909,00	12 912,00	-	-	1 964 821,00
Odsetki nieotrzymane	117 031,00	34 118,00	-	-	151 149,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	298 898,00	82 692,00	-	-	381 590,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 032 717,00	6 211 766,00	-	-	10 244 483,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	196 569,00	100 417,00	-	-	296 986,00
Wycena instrumentów pochodnych	23 171,00	19 195,00	-	-	42 366,00
Odszkodowania naliczone nieotrzymane	101 861,00	-47 585,00	-	-	-
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 797 413,00	-453 819,00	-	-	54 276,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	711 360,00	-	-711 360,00	-	3 343 594,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	503,00	-	-	-	503,00
<b>Ogółem</b>	<b>33 991 853,00</b>	<b>9 683 865,00</b>	<b>-711 360,00</b>	<b>-</b>	<b>42 964 358,00</b>

## Za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	19 603 342,00	1 136 579,00	-	-	20 739 921,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	766 873,00	-160 550,00	-	-	606 323,00
Dyskonto zobowiązań	1 471 269,00	727 942,00	-	-	2 199 211,00
Kary naliczone a nie otrzymane	389 169,00	1 562 740,00	-	-	1 951 909,00
Odsetki nieotrzymane	385 404,00	-268 373,00	-	-	117 031,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	536 563,00	-237 665,00	-	-	298 898,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	13 978 823,00	-9 946 106,00	-	-	4 032 717,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	214 261,00	-17 692,00	-	-	196 569,00
Wycena instrumentów pochodnych	268 879,00	-245 708,00	-	-	23 171,00
Odszkodowania naliczone nie otrzymane	-	101 861,00	-	-	101 861,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	3 771 439,00	25 974,00	-	-	3 797 413,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF15	-	-	-	-785 034,00	-785 034,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	1 279 935,00	-	-568 575,00	-	711 360,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	-	-	503,00	-	503,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zmniejszenie w wyniku utraty kontroli	-1 892 553,00	-	-	1 892 553,00	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - zwiększenie w wyniku objęcia kontroli	2 436 376,00	-	-	-2 436 376,00	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku - korekta lat poprzednich	550 472,00	-	-	-550 472,00	-
<b>Ogółem</b>	<b>43 760 252,00</b>	<b>-7 320 998,00</b>	<b>-568 072,00</b>	<b>-1 879 329,00</b>	<b>33 991 853,00</b>

## PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.09.2019	01.01-30.09.2018
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>2 517 219,59</b>	<b>19 224 909,23</b>
Dotyczący roku obrotowego	2 517 219,59	19 221 706,05
Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	3 203,18
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>6 184 263,00</b>	<b>-11 891 297,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	6 184 263,00	-11 891 297,00
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>8 701 482,59</b>	<b>7 333 612,23</b>
Efektywna stopa podatkowa	29,94%	21,41%

	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>713 971,00</b>	<b>1 181 800,00</b>
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	713 971,00	1 181 800,00
<b>Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>713 971,00</b>	<b>1 181 800,00</b>
<b>Odroczony podatek dochodowy wykazany w zyskach zatrzymanych</b>	-	238 347,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	-	<b>238 347,00</b>
<b>Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w zyskach zatrzymanych</b>	-	<b>238 347,00</b>

Tworząc

aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w powyższej wysokości, Grupa dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności.

Spółka Dominująca rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w kwocie 5 818 tys. zł w tym z tytułu straty na rynku niemieckim w kwocie 4 104 tys. zł. Unibep S.A. posiada interpretacje indywidualną Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej potwierdzającą stanowisko Spółki Dominującej, że strata poniesiona na rynku niemieckim może podlegać odliczeniu w rozliczeniu podatkowym CIT.

Kwestią do rozstrzygnięcia jest sposób ustalenia wysokości straty do odliczenia. W tym zakresie Spółka Dominująca w dniu 02.08.2019 r. złożyła do Naczelnego Sądu Administracyjnego skargę kasacyjną do NSA od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku.

Spółka Dominująca 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. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie otrzymała żadnych ustaleń z tej kontroli.

Od dnia 21.10.2019 r. trwała w Przedstawicielstwie Unibep S.A. w Mińsku kontrola Inspekcji Skarbowej Republiki Białoruś w zakresie prawidłowości rozliczeń podatkowych za okres wrzesień 2015-kwiecień 2019. Kontrola dotyczyła podatku od wartości dodanej i podatku dochodowego od działalności. W dniu 11.11.2019 Spółka Dominująca otrzymała protokół z kontroli potwierdzający prawidłowość dokonywanych przez Unibep S.A. rozliczeń podatkowych na Białorusi.

Generalnie Grupa uznaje, iż rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy i 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. Grupa 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.

## NOTA 12 INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

Stan na dzień 30.09.2019 r.

	Budownictwo kubańskie	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	793 868 215,71	239 548 980,52	123 646 140,31	136 139 569,60	-95 798 424,39	1 197 404 481,75
sprzedaż zewnętrzna	702 910 048,01	239 504 250,36	123 646 140,31	131 344 043,07	-	1 197 404 481,75
sprzedaż na rzecz innych segmentów	90 958 167,70	44 730,16	-	4 795 526,53	-95 798 424,39	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	755 098 717,04	219 829 383,71	97 018 515,78	131 767 870,68	-92 188 125,42	1 111 526 361,79
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>38 769 498,67</b>	<b>19 719 596,81</b>	<b>26 627 624,53</b>	<b>4 371 698,92</b>	<b>-3 610 298,97</b>	<b>85 878 119,96</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	4,88%	8,23%	21,54%	3,21%	3,77%	7,17%
Koszty sprzedaży			x			5 687 989,02
Koszty zarządu						36 109 135,73
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-17 772 576,86
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>26 308 418,35</b>
Przychody finansowe w tym:			x			3 951 415,61
przychody odsetkowe	41 947,97	33 226,29	841 229,90	173 189,31		1 089 593,47
instrumenty pochodne	45 962,27			80 993,56		126 955,83
Koszty finansowe w tym:			x			9 233 434,89
koszty odsetkowe	3 802 174,30	671 338,51	299 605,28	745 172,29		5 518 290,38
instrumenty pochodne	41 279,70			73 885,31		115 165,01
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						8 034 943,95
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>29 061 343,02</b>
Podatek dochodowy			x			8 701 482,59
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>20 359 860,43</b>

Stan na dzień 30.09.2018 r.

	Budownictwo kubańskie	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	780 825 725,71	235 106 915,24	130 801 872,79	109 193 222,20	-29 142 773,81	1 226 784 962,13
sprzedaż zewnętrzna	752 069 315,42	235 062 613,64	130 801 872,79	108 851 160,28	-	1 226 784 962,13
sprzedaż na rzecz innych segmentów	28 756 410,29	44 301,60	-	342 061,92	-29 142 773,81	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	758 394 133,36	232 504 796,72	86 201 684,68	103 680 701,37	-28 575 058,77	1 152 206 257,36
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>22 431 592,35</b>	<b>2 602 118,52</b>	<b>44 600 188,11</b>	<b>5 512 520,83</b>	<b>-567 715,04</b>	<b>74 578 704,77</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	2,87%	1,11%	34,10%	5,05%	1,95%	6,08%
Koszty sprzedaży			x			7 570 749,02
Koszty zarządu						31 496 689,47
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-1 850 721,10
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>33 660 545,18</b>
Przychody finansowe w tym:			x			3 202 961,25
przychody odsetkowe	169 717,56	289,70	855 236,33	88 287,06		1 113 530,65
instrumenty pochodne	414 290,36			-840 962,97		-426 672,61
Koszty finansowe w tym:			x			3 041 212,03
koszty odsetkowe	2 968 448,78	534 216,29	171 071,85	110 529,10		3 784 266,02
instrumenty pochodne	126 785,45			-1 097 927,94		-971 142,49
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						438 384,35
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>34 260 678,75</b>
Podatek dochodowy			x			7 333 612,23
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>26 927 066,52</b>

## Stan na dzień 30.09.2019 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	306 644 874,64	214 468 708,53	313 943 530,32	112 680 267,96	947 737 381,45
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	163 828 589,77
<b>Razem aktywa</b>	<b>306 644 874,64</b>	<b>214 468 708,53</b>	<b>313 943 530,32</b>	<b>112 680 267,96</b>	<b>1 111 565 971,22</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	266 873 270,68
Zobowiązania	365 855 398,77	145 353 074,97	119 833 724,87	131 803 803,21	762 846 001,82
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	81 846 698,72
<b>Razem pasywa</b>	<b>365 855 398,77</b>	<b>145 353 074,97</b>	<b>119 833 724,87</b>	<b>131 803 803,21</b>	<b>1 111 565 971,22</b>
Amortyzacja	2 785 655,61	5 503 743,62	593 397,28	2 612 048,89	11 494 845,40

## Stan na dzień 31.12.2018 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Aktywa	320 484 528,08	168 021 228,02	256 700 407,74	106 353 703,93	851 559 867,77
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	104 670 789,90
<b>Razem aktywa</b>	<b>320 484 528,08</b>	<b>168 021 228,02</b>	<b>256 700 407,74</b>	<b>106 353 703,93</b>	<b>956 230 657,67</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	263 655 724,20
Zobowiązania	359 835 530,39	89 375 673,65	77 145 865,55	82 360 044,83	608 717 114,42
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	83 857 819,05
<b>Razem pasywa</b>	<b>359 835 530,39</b>	<b>89 375 673,65</b>	<b>77 145 865,55</b>	<b>82 360 044,83</b>	<b>956 230 657,67</b>
Amortyzacja	2 473 978,38	5 337 840,88	285 776,02	2 432 651,90	10 530 247,18

## INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwałe *	
	01.01. - 30.09-2019	01.01. - 30.09.2018	stan na dzień 30.09.2019	stan na dzień 31.12.2018
<b>KRAJ</b>	937 927 848,66	1 008 576 047,65	95 917 230,54	72 118 273,92
<b>EKSPORT, w tym:</b>	259 476 633,09	218 208 914,48	45 370 950,62	48 890 989,16
Skandynawia, w tym:	111 760 838,68	103 904 075,40	45 036 712,58	48 607 482,28
Norwegia	85 164 605,68	70 396 630,64	45 036 712,58	48 607 482,28
Rosja, Białoruś, Ukraina	147 715 794,41	114 279 233,63	334 238,04	283 506,88
Niemcy	-	25 605,45	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 197 404 481,75</b>	<b>1 226 784 962,13</b>	<b>141 288 181,16</b>	<b>121 009 263,08</b>

\* aktywa trwałe-tj. środki trwałe, wartości niematerialne

Grupa w okresie od 01 stycznia 2019 do 30 września 2019 roku nie uzyskała przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych przekraczających 10% łącznych przychodów.

Grupa w okresie od 01 stycznia 2018 do 30 września 2018 roku uzyskała od jednego klienta przychody przekraczające 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tym klientem wyniosła:

Klienta	Przychód od jednego klienta przekraczający 10 % przychodów Grupy ogółem
1	161 608 674,33
<b>Razem</b>	<b>161 608 674,33</b>

## 2.2. Zysk (strata) na jedną akcję

	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 30.09.2018
Liczba akcji zwykłych	34 070 634,00	34 070 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	33 478 853,18	34 070 634,00
Ilość akcji zwykłych rozładujących	-	-
Ilość akcji ogółem	33 478 853,18	34 070 634,00
Zysk (strata) netto	20 359 860,43	26 927 066,52
Podstawowy zysk (strata) na 1 akcję	0,61	0,79

## 2.3. Połączenia jednostek gospodarczych

W dniu 17.04.2019 r. Unidevelopment S.A. zakupiła 29 udziałów w spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. W tym dniu Spółka MD Inwestycje skupiła 2050 udziałów własnych w celu umorzenia. W wyniku tych zmian Unidevelopment S.A. posiada 50 udziałów w MD Inwestycje Sp. z o.o., a pozostałe 2050 udziałów ma spółka MD Inwestycje z przeznaczeniem ich do umorzenia. W dniu 18.04.2019 r. podjęte zostały uchwały na NZW spółki MD Inwestycje sp. z o.o., dotyczące dobrowolnego umorzenia 2050 udziałów i o obniżeniu kapitału zakładowego do kwoty 5 000,00 zł. Po zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego przez KRS Unidevelopment S.A. będzie jedynym udziałowcem w spółce, ale już obecnie, w związku z tym, że spółka MD Inwestycje nie może wykonywać praw udziałowych z udziałów przeznaczonych do umorzenia, Unidevelopment S.A. faktycznie jest jedynym wspólnikiem.

Powyższa operacja skutkuje zmianą procentowego zaangażowania Grupy w spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp. k, gdzie ten udział wynosi 58,58% w związku z faktem, iż MD Inwestycje Sp. z o.o. posiada 60 % udziałów w zyskach i stratach spółki MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Małe Garbary Sp.k.



## 2.4. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	01.01-30.09.2019	01.01-30.09.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>8 839 221,97</b>	<b>21 149 466,24</b>
Udział w zyskach/(stratach)	8 034 943,95	438 384,35
Wypłata dywidendy	-9 702 201,58	-3 000 000,00
Wniesione/ zwrócone wkłady	24 700 000,0	-1 946 500,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>31 871 964,34</b>	<b>16 641 350,59</b>

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 30 września 2019 r.:

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30-09-2019	30-09-2018
Seljedalen AS	Jednostka współkontrolowana	Ranheim / Norwegia	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka współkontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50%	50%
Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%*)	48,82%*)
URSA PARK Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Warszawa/Polska	48,82%*)	48,82%*)
Wiepofama Development Sp. z o. o.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Poznań/Polska	48,82%	48,82%
Wiepofama Development Sp. z o. o. Sp. k.	Jednostka stowarzyszona pośrednio	Koszalin/Polska	48,82%	48,82%

\*) udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu wynosi 0

Na 30.09.2019 r. zobowiązania warunkowe dotyczące spółek współkontrolowanych i stowarzyszonych wynoszą 10 574 400,00 zł, a na dzień 30.09.2018 r. wynosiły 51 055 089,65 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczą poręczenia kredytu oraz wystawionych gwarancji korporacyjnych.

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

	01.01-30.09.2019	01.01-30.09.2018
Udział w zyskach	10 367 551,10	4 514 426,10
Udział w stratach	2 332 607,15	4 076 041,75
<b>Ogółem</b>	<b>8 034 943,95</b>	<b>438 384,35</b>

## 2.5. Transakcje z podmiotami powiązaniymi:

### Stan na dzień 30.09.2019 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Pożyczki udzielone
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 458 596,06	31 637,99	7 986,00	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	9 186 813,44	5 008 088,23	-	44 180 983,08
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>10 645 409,50</b>	<b>5 039 726,22</b>	<b>7 986,00</b>	<b>44 180 983,08</b>

### Stan na dzień 31.12.2018 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Pożyczki udzielone
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	2 163 718,78	-	7 986,00	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	6 461 468,62	5 004 863,88	-	27 763 087,90
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>8 625 187,40</b>	<b>5 004 863,88</b>	<b>7 986,00</b>	<b>27 763 087,90</b>

### Za okres 01.01.-30.09.2019 r.

	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	247 706,55	-	2 195,31	-42 946,18
Podmioty stowarzyszone pośrednio	19 724 527,32	210 872,04	11 233 096,76	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>19 972 233,87</b>	<b>210 872,04</b>	<b>11 235 292,07</b>	<b>-42 946,18</b>

### Za okres 01.01.-30.09.2018 r.

	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	5 714 873,86	-	-97 059,06	-578 582,60
Podmioty stowarzyszone pośrednio	46 869 708,56	219 768,81	3 527 747,07	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>52 584 582,42</b>	<b>219 768,81</b>	<b>3 430 688,01</b>	<b>-578 582,60</b>

## 2.6 Zarząd i Rada Nadzorcza

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

- Leszek Marek Gołąbicki - Prezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk – Wiceprezes Zarządu.

Z dniem 07.01.2019 r. Jan Piotrowski Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie Spółki Dominującej.

### WYNAGRODZENIE ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2019 do 30.09.2019 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Zasiłek chorobowy	Premia za zysk z 2018r. wypłacona w 2019r.	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	558 000,00	-	551 288,51	1 109 288,51
Sławomir Kiszycki	504 000,00	-	551 288,51	1 055 288,51
Jan Piotrowski	-	5 576,34	413 466,38	419 042,72
Krzysztof Mikołajczyk	459 000,00	-	277 532,23	736 532,23
<b>Razem:</b>	<b>1 521 000,00</b>	<b>5 576,34</b>	<b>1 793 575,63</b>	<b>3 320 151,97</b>

Za okres 01.01.2018 do 30.09.2018 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Leszek Marek Gołąbicki	387 000,00
Sławomir Kiszycki	333 000,00
Marcin Piotr Drobek	180 813,66
Jan Piotrowski	280 208,54
Krzysztof Mikołajczyk	165 000,00
<b>Razem:</b>	<b>1 346 022,20</b>

### WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2019 do 30.09.2019 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	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
Jarostaw Mariusz Bełdowski	46 020,29	-	46 020,29
Michał Kołosowski	63 000,00	-	63 000,00
Paweł Markowski	45 000,00	-	45 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	45 783,27	-	45 783,27
<b>Razem:</b>	<b>694 803,56</b>	<b>45 000,00</b>	<b>739 803,56</b>

Za okres 01.01.2018 do 30.09.2018 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Jan Mikołuszko	342 000,00	-	342 000,00
Beata Maria Skowrońska	108 000,00	-	108 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	45 000,00	46 901,36	91 901,36
Jarostaw Mariusz Bełdowski	45 888,48	-	45 888,48
Michał Kołosowski	63 341,77	-	63 341,77
Paweł Markowski	45 000,00	-	45 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	45 606,33	-	45 606,33
<b>Razem:</b>	<b>694 836,58</b>	<b>46 901,36</b>	<b>741 737,94</b>

Ponadto w okresie od 01 stycznia do 30 września 2019r. dokonano zakupów od osób blisko związanych z Zarządem i Radą Nadzorczą Jednostki Dominującej na łączną kwotę: 38,8 tys. zł., wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 735,2 tys. zł., a w okresie porównywalnym: zakupy – 51 tys. zł., wynagrodzenie – 692 tys. zł.

## 2.7. Należności i zobowiązania warunkowe, sprawy sporne

	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
<b>NALEŻNOŚCI WARUNKOWE</b>	<b>120 597 972,23</b>	<b>61 969 029,89</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>120 597 972,23</b>	<b>61 969 029,89</b>
otrzymane gwarancje*	118 457 783,23	59 728 840,89
otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 140 189,00	2 240 189,00
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>477 951 324,38</b>	<b>592 667 548,85</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>44 958 280,94</b>	<b>157 005 673,00</b>
udzielone poręczenia	22 340 116,73	134 143 818,02
udzielone gwarancje	22 618 164,21	22 861 854,98
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>432 993 043,44</b>	<b>435 661 875,85</b>
sprawy sporne	17 698 007,31	33 040 691,03
udzielone gwarancje	373 860 827,63	395 695 925,85
wystawione weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
udzielone poręczenia	41 334 208,50	6 825 258,97

\*bez gwarancji zwrotu zaliczki

### Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Unibep za 2018 rok oraz I półrocze 2019 roku nastąpiły następujące zmiany:

#### Roszczenia przeciwko Unibep

Backe Romerike (dawniej Agathon Borgen AS) – Zasądzona kwota 7 400 tys. NOK została zapłacona we wrześniu 2019 r. Co do kosztów procesu w wysokości 2 000 tys. NOK, Zarząd podjął decyzję o wniesieniu kasacji. Kasację wniesiono 4 września 2019 r. Oczekujemy na decyzję SN.

#### Sprawy z powództwa Unibep

Sprawa pozwu Konsorcjum Unibep SA i Most sp. z o. o. przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich dotyczącego kontraktu Dąbrowa Białostocka – Sokółka o zapłatę łącznej kwoty 36 336 tys. zł (t. 31 529 tys. zł wg stanu na dzień 30.09.2019 r. powiększone o kwotę ok. 4,8 mln zł w związku z dokonaniem po dniu bilansowym rozszerzeniem powództwa o należności poniesione z tytułu zakupu i transportu materiałów budowlanych).

Na drugiej rozprawie, która odbyła się w dn. 25-27.09.2019 r. Sąd przesłuchał kolejnych świadków (dot. robót dodatkowych). Sprawę odroczone na 3 miesiące, w ciągu których strony mają zaproponować, jak w dalszym przebiegu procesu będą prezentować swoich świadków zeznających na temat zasadności odstąpienia. Po kolejnych rozprawach sporządzona będzie opinia instytutu.

W nawiązaniu do wcześniej podawanych informacji (m.in. w raporcie za III kwartał 2018 roku) dotyczących złożenia przez PZDW wniosku o wypłatę kwoty 8,3 mln zł z gwarancji należytego wykonania na powyższym kontrakcie jak również zabezpieczeniem udzielonym na rzecz Konsorcjum Unibep SA i Most sp. z o. o. wstrzymującym wypłatę, w listopadzie 2019 r. Sąd oddalił powództwo Unibep SA i Most sp. z o. o. przeciwko PZDW i PZU SA (jako wystawcę gwarancji) o ustalenie, że PZDW nie przysługuje wymagalne roszczenie o zapłatę kary umownej, z którym związane było udzielone zabezpieczenie. Sąd uznał, że toczy się drugie postępowanie tj. postępowanie o zapłatę o którym mowa powyżej, które swoim zakresem obejmuje m.in. roszczenie o zapłatę kar umownych, wobec czego podjął decyzję bez przeprowadzenia postępowania dowodowego i oceny zasadności roszczenia PZDW. Intencją Spółki jest złożenie apelacji od w/w wyroku.

Pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich, o zapłatę kwoty 472 tys. zł, za dodatkowe roboty dotyczące kontraktu Łapy – Markowszczyzna, z tytułu ratowniczych badań archeologicznych na inwestycji.

Po rezygnacji biegłego, sąd powołał kolejnego który przygotował opinię. Opinia jest korzystna dla Unibep S.A. Została odebrana przez Spółkę 29.10.2019 r. W dniu 12.11.2019 Spółka zgłosiła zarzuty do opinii. Jednocześnie 29.10.2019 r. PZDW zgłosiło swoje zarzuty do opinii.

Pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich, o zapłatę kwoty 469 tys. zł, za dodatkowe roboty dotyczące kontraktu Łapy – Markowszczyzna, z tytułu wymian gruntu na inwestycji.

Kolejna rozprawa odbyła się w dniu 18.09.2019 r. Wyrokiem z 27.09.2019 r. uwzględniono pozew Unibep w całości wraz z odsetkami od dnia 13.10.2018r. do dnia zapłaty oraz 51,8 tys. zł kosztów postępowania. Wyrok z uzasadnieniem wysłano do PZDW w dniu 08.10.2019 r. 29.10.2019 r. minął termin złożenia apelacji. Wyrok się uprawomocnił.

Pozew przeciwko Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o zapłatę kwoty 16 926 tys. zł, na którą składa się 11 848 tys. zł na rzecz lidera konsorcjum PORR S.A. oraz 5.078 tys. zł na rzecz Unibep S.A., z tytułu dodatkowych robót związanych z inwestycją przebudowy drogi krajowej S8.

Konsorcjum złożyło odpowiedź na sprzeciw Zamawiającego, pozwany zawnioskował o 1 miesięczny termin na złożenie repliki.

W trwających procesach sądowych z firmą Rzońca dotyczących zapłaty faktur końcowych na kwotę 77 tys. zł i zapłaty kary umownej na kwotę 159 tys. zł. Rzońca S.A. wniósł apelację od wyroków oddalających powództwo. 15 stycznia 2018 r. Sąd apelacyjny skierował zapytanie prawne do Sądu Najwyższego. W dniu 28 października 2019 r. Prokuratura Krajowa - w ramach procedury przed SN - zajęła stanowisko, w którym przychyliła się do argumentacji Unibep. Na podstawie m.in. tego stanowiska SN wyda postanowienie w tej sprawie. Po wydaniu postanowienia przez SN sprawa zostanie przekazana z powrotem do Sądu Apelacyjnego, który wyda wyrok na bazie postanowienia SN.

Sprawa przeciwko Inwestorowi Aureus Residenzbau GmbH, o zapłatę kwoty 728 tys. EUR. Sąd wyznaczył rozprawę na 7 listopada 2019 roku. Rozprawa odbyła się zgodnie z planem. Strony nie doszły do porozumienia. Kolejna rozprawa odbędzie się prawdopodobnie w styczniu 2020 r., tym razem z udziałem świadków stron. O terminie Sąd poinformuje strony.

Sprawa przeciwko Inwestorowi, czyli Arcybiskupstwu w Hamburgu, o zapłatę zatrzymanej z powodu występujących usterek części kwoty wynagrodzenia za wykonany kontrakt. Termin pierwszej rozprawy został wyznaczony na 22 stycznia 2020 roku.

#### Sprawy z powództwa Budrex-Kobi

Pozew Budrex-Kobi przeciwko inwestorowi PINGGAO Group Co. Ltd. Oddział w Polsce o zapłatę kwoty 768 tys. zł wraz z należnymi odsetkami. W dniu 30.09.2019 r. tłumacz złożył przetłumaczone dokumenty. W najbliższym czasie Sąd wyśle do pozwanego zobowiązanie do złożenia odpowiedzi na pozew (w terminie 1 miesiąca)

W zakresie pozostałych spraw spornych, sądowych lub czynności wyjaśniających oraz działań organów publicznych i administracyjnych (w tym na rynkach zagranicznych) nie nastąpiły istotne zmiany i na bazie posiadanych informacji nie skutkują one na dzień dzisiejszy wprost możliwością skierowania spraw na drogę sądową. Suma kosztów wynikających z pozostałych spraw spornych szacowana jest na dzień 30 września 2019 roku na kwotę 704 tys. zł. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

## 2.8. Instrumenty finansowe

### Wartość bilansowa

Stan na dzień 30.09.2019 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	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	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	74 798 794,17	-	-	-97 788 049,59	-22 989 255,42
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	-	263 774 508,11	-	-	-	263 774 508,11
Pożyczki udzielone	-	44 675 013,62	-	-	-	44 675 013,62
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-	-19 211,20	-	-19 211,20
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-13 740,00	-	39 598,38	-	-	25 858,38
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	93 112 960,18	-	-	-	93 112 960,18
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-	-149 642 921,09	-149 642 921,09
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-285 264 093,35	-285 264 093,35
<b>Razem</b>	<b>-13 740,00</b>	<b>476 361 276,08</b>	<b>39 598,38</b>	<b>-19 211,20</b>	<b>-532 695 064,03</b>	<b>-56 327 140,77</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

W porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym Grupa nie dokonała zmian metod wyceny instrumentów finansowych. Metody wyceny do wartości godziwej zostały opisane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok.

Stan na dzień 31.12.2018 r.

Klasy instrumentów finansowych	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
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	258 150,00	-	-	-	258 150,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	88 884 922,50	-	-	-95 698 529,89	-	-6 813 607,39
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *	227 999 708,95	-	-	-	-	227 999 708,95
Pożyczki udzielone	36 336 301,11	-	-	-	-	36 336 301,11
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane przez WF	-	-	-45 962,27	-	-	-45 962,27
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	32 490,13	-	-	3 744 000,00	3 776 490,13
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56 182 453,01	-	-	-	-	56 182 453,01
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-119 376 227,93	-	-119 376 227,93
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-235 105 690,50	-	-235 105 690,50
<b>Razem</b>	<b>409 403 385,57</b>	<b>290 640,13</b>	<b>-45 962,27</b>	<b>-450 180 448,32</b>	<b>3 744 000,00</b>	<b>-36 788 384,89</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

**Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej**
**Za okres 01.01.-30.09.2019 r.**
**Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej**

	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	25 858,38	25 858,38
<b>Razem</b>	<b>25 858,38</b>	<b>25 858,38</b>

**Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej**

	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	19 211,20	19 211,20
<b>Razem</b>	<b>19 211,20</b>	<b>19 211,20</b>

**Za okres 01.01.-31.12.2018 r.**
**Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej**

	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	3 776 490,13	3 776 490,13
<b>Razem</b>	<b>3 776 490,13</b>	<b>3 776 490,13</b>

**Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej**

	Poziom 2	Razem
Pochodne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	45 962,27	45 962,27
<b>Razem</b>	<b>45 962,27</b>	<b>45 962,27</b>

**Pochodne instrumenty finansowe**
**Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych**

Walutowe kontrakty terminowe	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
- Forward	25 858,38	3 776 490,13
<b>RAZEM:</b>	<b>25 858,38</b>	<b>3 776 490,13</b>

**Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych**

Walutowe kontrakty terminowe	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
- wyceniane przez wynik finansowy		
- IRS	19 211,20	45 962,27
<b>RAZEM:</b>	<b>19 211,20</b>	<b>45 962,27</b>

**Aktywa finansowe z tytułu Forward-u i opcji wyceniane w wartości godziwej**

	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
poniżej 1 roku	25 858,38	2 088 793,69
od 1 do 3 lat	-	1 687 696,44
<b>RAZEM:</b>	<b>25 858,38</b>	<b>3 776 490,13</b>

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

	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018
poniżej 1 roku	-	45 962,27
od 1 do 3 lat	19 211,20	-
<b>RAZEM:</b>	<b>19 211,20</b>	<b>45 962,27</b>

## 2.9. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 11 października 2019 roku Unibep S.A. zbyła 100% udziałów w spółce OOO StrojImp z siedzibą w Kaliningradzie (Federacja Rosyjska). Wartość bilansowa sprzedanych udziałów wynosiła 1,7 tys. zł. W okresie od 1.01.2019 r. do 30.09.2019 r. OOO StrojImp osiągnęła przychody w kwocie 8,5 tys. zł i poniosła stratę w wysokości 0,2 tys. zł. Na dzień 30.09.2019 r. suma bilansowa wynosiła 5 tys. zł.

Pozostałe zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 3.3. w Skróconym skonsolidowanym raporcie za III kwartał 2019

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep S.A.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 15.11.2019 r.



---

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP S.A.**

Prezes Zarządu

---

**Leszek Marek Gołąbicki**

Wiceprezes Zarządu

---

**Sławomir Kiszycki**

Wiceprezes Zarządu

---

**Krzysztof Mikołajczyk**

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

Główna Księgowa

---

**Krzyszyna Kobylińska**





**Kontakt:**

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

[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)