

**Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku** sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

Bielsk Podlaski, 15 listopada 2022 roku



# SPRAWOZDANIE FINANSOWE III Q 2022





## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>AKTYWA</b>			
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>			
Środki trwałe		66 892 534,59	55 374 635,02
Wartości niematerialne		8 716 738,66	8 750 230,23
Inwestycje w jednostki zależne		160 864 971,53	159 672 817,69
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		7 986,00	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		6 359 842,93	5 621 025,93
Kaucje z tytułu umów z klientami		23 428 095,14	26 533 459,43
Pożyczki udzielone		66 701 043,42	70 554 939,27
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	50 136 437,00	28 594 774,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>383 107 649,27</b>	<b>355 109 867,57</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>			
Zapasy		41 623 995,68	19 906 407,47
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		450 076 294,37	180 161 570,90
Kaucje z tytułu umów z klientami		26 115 600,01	24 662 033,53
Aktywa kontraktowe	2	147 273 075,22	90 172 198,68
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		242 165,04	13 124 462,17
Pożyczki udzielone		25 000 000,00	48 281 206,16
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych		-	7 417,97
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	35 799 948,36	107 168 014,90
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>		<b>726 131 078,68</b>	<b>483 483 311,78</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>726 131 078,68</b>	<b>483 483 311,78</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 109 238 727,95</b>	<b>838 593 179,35</b>

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		63 893 761,02	62 153 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		26 333 517,58	31 737 591,10
Zyski (straty) zatrzymane		99 367 547,67	111 753 483,98
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>193 101 889,67</b>	<b>209 151 899,50</b>
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>193 101 889,67</b>	<b>209 151 899,50</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe		106 420 537,13	96 297 104,61
Zobowiązania leasingowe długoterminowe		29 069 741,60	27 407 478,98
Rezerwy długoterminowe	3.1	40 502 264,72	37 029 916,17
Kaucje z tytułu umów z klientami		40 937 601,90	48 458 880,74
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>216 930 145,35</b>	<b>209 193 380,50</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		338 795 180,92	193 725 710,17
Zobowiązania kontraktowe	2	65 529 147,06	19 052 934,71
Kaucje z tytułu umów z klientami		52 679 753,59	41 112 283,90
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe		37 068 446,68	23 975 121,75
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe		9 746 204,97	7 877 607,18
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe		7 203 112,86	2 037 251,52
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 553 845,31	4 029,75
Rezerwy krótkoterminowe	3.1	184 631 001,54	132 462 960,37
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>699 206 692,93</b>	<b>420 247 899,35</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>699 206 692,93</b>	<b>420 247 899,35</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>916 136 838,28</b>	<b>629 441 279,85</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 109 238 727,95</b>	<b>838 593 179,35</b>

## SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2022 roku	2021 roku	2022 roku	2021 roku
<b>Działalność operacyjna</b>				
Przychody z umów z klientami	1 107 058 129,75	889 778 823,42	442 452 683,51	345 795 622,03
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 071 144 441,56	835 894 670,75	430 065 318,24	325 047 546,90
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>35 913 688,19</b>	<b>53 884 152,67</b>	<b>12 387 365,27</b>	<b>20 748 075,13</b>
Koszty zarządu	29 678 084,99	27 510 117,07	9 731 645,73	9 246 052,91
Pozostałe przychody operacyjne	2 657 973,46	1 947 977,62	858 001,44	518 680,81
Pozostałe koszty operacyjne	1 823 083,30	1 458 149,25	883 705,64	594 996,45
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>7 070 493,36</b>	<b>26 863 863,97</b>	<b>2 630 015,34</b>	<b>11 425 706,58</b>
Przychody finansowe	13 661 844,35	5 688 396,59	4 073 831,00	2 262 185,47
Koszty finansowe	10 506 158,79	6 819 564,42	3 460 926,92	1 930 807,47
Oczekiwane straty kredytowe	4 299 503,50	-860 879,01	1 463 401,49	-775 856,17
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>5 926 675,42</b>	<b>26 593 575,15</b>	<b>1 779 517,93</b>	<b>12 532 940,75</b>
Podatek dochodowy	2 227 294,73	5 805 095,77	715 529,88	2 743 201,29
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>3 699 380,69</b>	<b>20 788 479,38</b>	<b>1 063 988,05</b>	<b>9 789 739,46</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 699 380,69</b>	<b>20 788 479,38</b>	<b>1 063 988,05</b>	<b>9 789 739,46</b>

<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>3 699 380,69</b>	<b>20 788 479,38</b>	<b>1 063 988,05</b>	<b>9 789 739,46</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,12	0,66	0,04	0,32
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,12	0,66	0,04	0,32

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2022 roku	2021 roku	2022 roku	2021 roku
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 699 380,69</b>	<b>20 788 479,38</b>	<b>1 063 988,05</b>	<b>9 789 739,46</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>-9 689 360,20</b>	<b>-959 847,80</b>	<b>-6 899 525,20</b>	<b>-3 014 548,00</b>
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-9 689 360,20	-959 847,80	-6 899 525,20	-3 014 548,00
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>-9 689 360,20</b>	<b>-959 847,80</b>	<b>-6 899 525,20</b>	<b>-3 014 548,00</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-1 840 979,00	-182 371,00	-1 310 910,00	-572 764,00
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>-7 848 381,20</b>	<b>-777 476,80</b>	<b>-5 588 615,20</b>	<b>-2 441 784,00</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-4 149 000,51</b>	<b>20 011 002,58</b>	<b>-4 524 627,15</b>	<b>7 347 955,46</b>
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	-4 149 000,51	20 011 002,58	-4 524 627,15	7 347 955,46

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2022 – 30.09.2022 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>31 737 591,10</b>	<b>62 153 761,02</b>	<b>111 753 483,98</b>	<b>209 151 899,50</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-16 085 317,00	-16 085 317,00
Program motywacyjny	-	2 444 307,68	1 740 000,00	-	4 184 307,68
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	3 699 380,69	3 699 380,69
Inne całkowite dochody	-	-7 848 381,20	-	-	-7 848 381,20
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-7 848 381,20</b>	<b>-</b>	<b>3 699 380,69</b>	<b>-4 149 000,51</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-5 404 073,52</b>	<b>1 740 000,00</b>	<b>-12 385 936,31</b>	<b>-16 050 009,83</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>26 333 517,58</b>	<b>63 893 761,02</b>	<b>99 367 547,67</b>	<b>193 101 889,67</b>

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>26 479 158,90</b>	<b>62 153 761,02</b>	<b>104 423 073,65</b>	<b>196 563 056,97</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-9 471 190,20	-9 471 190,20
Program motywacyjny	-	3 282 000,00	-	-	3 282 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	16 801 600,53	16 801 600,53
Inne całkowite dochody	-	1 976 432,20	-	-	1 976 432,20
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>1 976 432,20</b>	<b>-</b>	<b>16 801 600,53</b>	<b>18 778 032,73</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>5 258 432,20</b>	<b>-</b>	<b>7 330 410,33</b>	<b>12 588 842,53</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>31 737 591,10</b>	<b>62 153 761,02</b>	<b>111 753 483,98</b>	<b>209 151 899,50</b>

Za okres 01.09.2021 - 30.09.2021

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

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-30.09.2022	01.01- 30.09.2021
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	5 926 675,42	26 593 575,15
II. Korekty razem:	-92 350 026,47	-86 135 886,41
1. Amortyzacja:	12 155 717,19	10 297 258,09
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	43 187,81	-106 919,15
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 072 709,54	470 806,08
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-4 560 946,80	-1 137 956,31
5. Zmiana stanu rezerw	55 640 389,72	-16 577 091,31
6. Zmiana stanu zapasów	-21 717 588,21	-5 588 023,18
7. Zmiana stanu należności	-326 286 073,40	-63 389 154,49
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	188 616 494,97	-13 328 660,16
9. Inne korekty	686 082,71	1 527 503,01
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-86 423 351,05</b>	<b>-61 238 662,27</b>
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-5 561 176,00	-6 007 222,70
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-91 984 527,05</b>	<b>-67 245 884,97</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-12 030 656,99	-4 476 289,93
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 613 265,54	3 100 433,32
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	1 800 000,00	-
Odsetki otrzymane	7 360 468,33	2 849 380,93
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	83 000 000,00	47 000 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim	-55 849 139,95	-80 221 600,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-1 094 392,80	-717 927,66
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>24 799 544,13</b>	<b>-32 466 003,34</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	119 999 821,24	50 000 000,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-96 506 143,10	-30 000 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-7 684 994,15	-7 409 034,64
Zapłacone odsetki	-10 326 957,56	-4 004 100,39
Wypłacone dywidendy	-9 651 190,20	-9 471 190,20
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-4 169 463,77</b>	<b>-884 325,23</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>-71 354 446,69</b>	<b>-100 596 213,54</b>
Różnice kursowe	-13 619,85	56 433,97
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-71 368 066,54</b>	<b>-100 539 779,57</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>107 168 014,90</b>	<b>182 789 457,26</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>35 799 948,36</b>	<b>82 249 677,69</b>
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	8 662 425,83	13 310 613,25



## OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

# 1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

## 1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 oraz okresy porównywalne zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 roku, poz. 757).

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe UNIBEP SA za III kwartał 2022 roku nie było badane ani też nie podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

### 1.1.1. Standardy i interpretacje

Przy sporządzaniu skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, które zostało opublikowane w dniu 7 kwietnia 2022 roku.

**Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2022 rok:**

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”, MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”; Roczne poprawki 2018-2020.

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

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

Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka nie zastosowała następujących standardów oraz zmian do innych standardów, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie zasad rachunkowości (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe oraz Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe - odroczenie daty wejścia w życie (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje Porównawcze (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).

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

## 1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za 2021 r. obejmującymi noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz z raportami rocznymi.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

### 1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

Informacja na temat możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 oraz sytuacji wojennej na terenie Ukrainy, na działalność Unibep SA została ujęta w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za III kwartał 2022 r. - pkt. 2.25, 2.26

## 1.2. Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

### Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR

	stan na dzień 30.09.2022		stan na dzień 31.12.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	383 107 649,27	78 670 099,24	355 109 867,57	77 207 867,89
Aktywa obrotowe	726 131 078,68	149 109 014,47	483 483 311,78	105 118 778,92
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 109 238 727,95</b>	<b>227 779 113,71</b>	<b>838 593 179,35</b>	<b>182 326 646,81</b>
Kapitał własny	193 101 889,67	39 652 940,50	209 151 899,50	45 473 735,60
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	916 136 838,28	188 126 173,21	629 441 279,85	136 852 911,21
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 109 238 727,95</b>	<b>227 779 113,71</b>	<b>838 593 179,35</b>	<b>182 326 646,81</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 września 2022 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,8698 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2021 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

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

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września				Okres 3 miesięcy zakończony 30 września			
	2022 roku		2021 roku		2022 roku		2021 roku	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 107 058 129,75	236 147 211,98	889 778 823,42	195 191 142,57	442 452 683,51	92 588 503,88	345 795 622,03	75 483 098,39
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 071 144 441,56	228 486 442,31	835 894 670,75	183 370 554,07	430 065 318,24	89 996 299,88	325 047 546,90	70 954 038,75
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	35 913 688,19	7 660 769,67	53 884 152,67	11 820 588,50	12 387 365,27	2 592 204,00	20 748 075,13	4 529 059,64
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 070 493,36	1 508 211,04	26 863 863,97	5 893 136,77	2 630 015,34	550 362,09	11 425 706,58	2 494 096,74
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>5 926 675,42</b>	<b>1 264 222,57</b>	<b>26 593 575,15</b>	<b>5 833 843,40</b>	<b>1 779 517,93</b>	<b>372 385,36</b>	<b>12 532 940,75</b>	<b>2 735 792,88</b>
<b>Zysk (strata) netto ogółem</b>	<b>3 699 380,69</b>	<b>789 117,04</b>	<b>20 788 479,38</b>	<b>4 560 377,18</b>	<b>1 063 988,05</b>	<b>222 652,20</b>	<b>9 789 739,46</b>	<b>2 136 984,45</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-4 149 000,51</b>	<b>-885 025,71</b>	<b>20 011 002,58</b>	<b>4 389 821,78</b>	<b>-4 524 627,15</b>	<b>-946 832,22</b>	<b>7 347 955,46</b>	<b>1 603 971,85</b>

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

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

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

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

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

	01.01 -30.09.2022		01.01 -30.09.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-91 984 527,05	-19 621 179,83	-67 245 884,97	-14 751 757,15
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	24 799 544,13	5 289 980,07	-32 466 003,34	-7 122 080,36
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-4 169 463,77	-889 386,52	-884 325,23	-193 994,79
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-71 368 066,54	-15 223 491,52	-100 596 213,54	-22 067 832,30
E. Różnice kursowe	-13 619,85	-2 905,24	56 433,97	12 379,94
F. Środki pieniężne na początek okresu	107 168 014,90	23 300 433,73	182 789 457,26	39 609 399,60
G. Środki pieniężne na koniec okresu	35 799 948,36	7 351 420,67	82 249 677,69	17 753 389,39

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

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

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

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

### 1.3. Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	90 092 617,95	97,63%	97,63%
UNEX Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
Budrex 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 SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	52 304 397,63	100%	100%
Seljedaen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	ND	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	ND	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	ND	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	ND	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	ND	97,63%	97,63%
Lykke Szczecińska Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Hevelia Szczecińska Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	ND	97,63%	97,63%
Szczecińska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	ND	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	ND	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	ND	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	ND	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	97,63%	97,63%
Zielony Sotacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	97,63%***	97,63%***
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	ND	97,63%***	97,63%***
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	ND	48,82%**	0%***
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	ND	48,82%**	0%***
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	ND	48,82%**	48,82%***
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	ND	48,82%***	48,82%***
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	ND	48,82%***	48,82%***
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	ND	97,63%	97,63%
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	ND	97,63%***	97,63%***
Assef IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	ND	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	ND	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	ND	97,63%	97,63%

160 427 111,38

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

\*\* udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

## 2. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2022 – 30.09.2022 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Razem
Wycena długoterminowych kontraktów	90 172 198,68	137 678 045,30	-	-80 577 168,76	-	147 273 075,22
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>90 172 198,68</b>	<b>137 678 045,30</b>	<b>-</b>	<b>-80 577 168,76</b>	<b>-</b>	<b>147 273 075,22</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	7 088 760,94	-	-6 621 253,44	-	14 494 347,60	14 961 855,10
Wycena długoterminowych kontraktów	11 964 173,77	50 328 157,96	-11 725 039,77	-	-	50 567 291,96
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>19 052 934,71</b>	<b>50 328 157,96</b>	<b>-18 346 293,21</b>	<b>-</b>	<b>14 494 347,60</b>	<b>65 529 147,06</b>

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Razem
Wycena długoterminowych kontraktów	47 217 389,27	84 257 343,26	-	-41 302 533,85	-	90 172 198,68
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>47 217 389,27</b>	<b>84 257 343,26</b>	<b>-</b>	<b>-41 302 533,85</b>	<b>-</b>	<b>90 172 198,68</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	56 727 342,81	-	-55 303 981,52	-	5 665 399,65	7 088 760,94
Wycena długoterminowych kontraktów	14 971 875,30	11 890 607,47	-14 898 309,00	-	-	11 964 173,77
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>71 699 218,11</b>	<b>11 890 607,47</b>	<b>-70 202 290,52</b>	<b>-</b>	<b>5 665 399,65</b>	<b>19 052 934,71</b>

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:</b>	<b>2 947 895 324,02</b>	<b>1 902 066 919,29</b>
do 1 roku	1 948 521 414,52	1 064 951 640,27
powyżej 1 roku	999 373 909,50	837 115 279,02

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

#### 3.1. Rezerwy

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 30.09.2021
<b>Odprawy emerytalne</b>	<b>1 819 296,46</b>	<b>2 293 470,31</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	1 819 296,46	2 293 470,31
<b>Odprawy rentowe</b>	<b>163 154,50</b>	<b>169 177,50</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	163 154,50	169 177,50
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:</b>	<b>1 982 450,96</b>	<b>2 462 647,81</b>
część długoterminowa	1 871 214,25	2 299 107,31
część krótkoterminowa	111 236,71	163 540,50

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>35 312 704,17</b>	<b>30 890 994,24</b>
Naprawy gwarancyjne	35 312 704,17	30 890 994,24
<b>Zwiększenia</b>	<b>9 561 823,81</b>	<b>6 039 629,95</b>
Naprawy gwarancyjne	9 561 823,81	6 039 629,95
<b>Rozwiązanie</b>	<b>6 243 477,51</b>	<b>4 921 278,21</b>
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	6 243 477,51	4 921 278,21
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>38 631 050,47</b>	<b>32 009 345,98</b>
Naprawy gwarancyjne	38 631 050,47	32 009 345,98

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>132 266 785,37</b>	<b>125 327 514,53</b>
Świadczenia pracownicze	17 504 671,20	17 164 242,85
Naprawy gwarancyjne	2 688 112,95	4 180 068,25
Koszty podwykonawców	105 484 619,58	101 796 553,18
Sprawy sporne	1 720 000,00	520 000,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	4 233 287,17	881 150,25
Koszty pozostałe	636 094,47	785 500,00
<b>Zwiększenia</b>	<b>781 219 766,24</b>	<b>545 525 021,35</b>
Świadczenia pracownicze	18 330 061,13	7 961 742,91
Naprawy gwarancyjne	6 243 477,51	4 921 278,21
Koszty podwykonawców	756 146 760,90	532 242 421,83
Koszty pozostałe	499 466,70	399 578,40
<b>Wykorzystanie</b>	<b>728 966 786,78</b>	<b>563 269 920,15</b>
Świadczenia pracownicze	17 436 552,57	15 431 725,07
Naprawy gwarancyjne	4 143 313,29	3 893 542,04
Koszty podwykonawców	703 613 425,09	542 415 811,53
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	3 265 032,22	811 441,51
Koszty pozostałe	508 463,61	717 400,00
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>184 519 764,83</b>	<b>107 582 615,73</b>
Świadczenia pracownicze	18 398 179,76	9 694 260,69
Naprawy gwarancyjne	4 788 277,17	5 207 804,42
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	968 254,95	69 708,74
Koszty podwykonawców	158 017 955,39	91 623 163,48
Sprawy sporne	1 720 000,00	520 000,00
Koszty pozostałe	627 097,56	467 678,40



## 3.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

### OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>48 404 765,74</b>	<b>46 417 140,13</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44 884 433,25	44 226 312,38
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 368 428,79	1 256 131,45
Aktywa kontraktowe	38 932,70	19 805,30
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	914 891,00
<b>Zwiększenia</b>	<b>4 589 383,01</b>	<b>1 370 727,68</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 375 209,66	1 273 793,90
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 151 812,18	63 998,51
Aktywa kontraktowe	62 361,17	32 935,27
<b>Zmniejszenia</b>	<b>3 451 728,75</b>	<b>2 231 606,69</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 451 728,75	2 183 427,67
Kaucje z tytułu umów o budowę	-	48 179,02
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>49 542 420,00</b>	<b>45 556 261,12</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44 807 914,16	43 316 678,61
Kaucje z tytułu umów o budowę	2 520 240,97	1 271 950,94
Aktywa kontraktowe	101 293,87	52 740,57
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	914 891,00

### ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1 026 162,06</b>	<b>1 026 162,06</b>
Zapasy	130 000,00	130 000,00
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06
<b>Zmniejszenia</b>	<b>130 000,00</b>	<b>-</b>
Zapasy	130 000,00	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>896 162,06</b>	<b>1 026 162,06</b>
Zapasy	-	130 000,00
Środki pieniężne	896 162,06	896 162,06

## 4. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Za okres 01.01.2022 r. – 30.09.2022 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	7 220 155,00	1 029 517,00	-	8 249 672,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 280 495,00	454 496,00	-	4 734 991,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	21 388 913,00	19 174 653,00	-	40 563 566,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 273 193,00	7 334 592,00	-	9 607 785,00
Kontrakty - rezerwa na straty	804 324,00	-620 356,00	-	183 968,00
Produkcja niezakończona podatkowo	6 314 125,00	4 875 326,00	-	11 189 451,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	544 131,00	47 484,00	-	591 615,00
Nieopłacone odsetki	8 345,00	-1 065,00	-	7 280,00
Dyskonto należności	289 126,00	650 873,00	-	939 999,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 641 261,00	216 155,00	-	8 857 416,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 700,00	-24 700,00	-	-
Wycena instrumentów pochodnych	464 972,00	-558 521,00	-	-93 549,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	69 393,00	-52 615,00	-	16 778,00
Pozostałe tytuły	236 415,00	-93 286,00	-	143 129,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	133 126,00	-	-	133 126,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	223 618,00	-	1 840 979,00	2 064 597,00
<b>Ogółem</b>	<b>53 144 292,00</b>	<b>32 432 553,00</b>	<b>1 840 979,00</b>	<b>87 417 824,00</b>

## Za okres 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	6 663 502,00	556 653,00	-	7 220 155,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	3 546 413,00	734 082,00	-	4 280 495,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	19 911 248,00	1 477 665,00	-	21 388 913,00
Rezerwa na zobowiązania	0,00	228 000,00	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 844 656,00	-571 463,00	-	2 273 193,00
Kontrakty - rezerwa na straty	167 419,00	636 905,00	-	804 324,00
Produkcja niezakończona podatkowo	2 327 548,00	3 986 577,00	-	6 314 125,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	617 235,00	-73 104,00	-	544 131,00
Nieopłacone odsetki	6 279,00	2 066,00	-	8 345,00
Dyskonto należności	8 136,00	280 990,00	-	289 126,00
Odpis na pozostałe aktywa	8 263 612,00	377 649,00	-	8 641 261,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 700,00	-	-	24 700,00
Wycena instrumentów pochodnych	221 917,00	243 055,00	-	464 972,00
Koszty nabycia udziałów	0,00	0,00	-	-
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	63 247,00	6 146,00	-	69 393,00
Pozostałe tytuły	149 245,00	87 170,00	-	236 415,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	270 397,00	-	-137 271,00	133 126,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	549 954,00	-	-326 336,00	223 618,00
<b>Ogółem</b>	<b>45 635 508,00</b>	<b>7 972 391,00</b>	<b>-463 607,00</b>	<b>53 144 292,00</b>

## Za okres 01.01.2022 – 30.09.2022 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	17 140 114,00	10 861 016,00	28 001 130,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	13 117,00	-170 181,00	-157 064,00
Dyskonto zobowiązań	2 618 720,00	1 594 123,00	4 212 843,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 492 081,00	38 659,00	2 530 740,00
Odsetki nieotrzymane	665 163,00	-29 903,00	635 260,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	341 668,00	297 927,00	639 595,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	158 868,00	2 994,00	161 862,00
Wycena instrumentów pochodnych	302 922,00	299 535,00	602 457,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	816 865,00	-162 301,00	654 564,00
<b>Ogółem</b>	<b>24 549 518,00</b>	<b>12 731 869,00</b>	<b>37 281 387,00</b>

## Za okres 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	8 975 067,00	8 165 047,00	17 140 114,00
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	-80 137,00	93 254,00	13 117,00
Dyskonto zobowiązań	1 688 473,00	930 247,00	2 618 720,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 452 077,00	40 004,00	2 492 081,00
Odsetki nieotrzymane	165 059,00	500 104,00	665 163,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	455 544,00	-113 876,00	341 668,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	-	158 868,00	158 868,00
Wycena instrumentów pochodnych	38 070,00	264 852,00	302 922,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 188 203,00	-371 338,00	816 865,00
<b>Ogółem</b>	<b>14 882 356,00</b>	<b>9 667 162,00</b>	<b>24 549 518,00</b>

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Na dzień 30.09.2022 r. stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 50 136 437,00 zł, a na 31.12.2021 r. wartość aktywów z tego tytułu wyniosła 28 594 774,00 zł.

## UZGODNIENIE

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
<b>Zysk brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>5 926 675,42</b>	<b>26 593 575,15</b>
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	1 126 068,33	5 052 779,28
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	385 238,27	189 578,99
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	684 633,71	551 462,80
Inne	31 354,42	11 274,70
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>2 227 294,73</b>	<b>5 805 095,77</b>
Efektywna stawka podatkowa	37,58%	21,83%

## PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>21 927 978,73</b>	<b>9 812 839,77</b>
Dotyczący roku obrotowego	21 927 978,73	9 812 839,77
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-19 700 684,00</b>	<b>-4 007 744,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-19 700 684,00	-4 007 744,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat</b>	<b>2 227 294,73</b>	<b>5 805 095,77</b>

## PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-1 840 979,00</b>	<b>-182 371,00</b>
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-1 840 979,00	-182 371,00
<b>(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>-1 840 979,00</b>	<b>-182 371,00</b>

Spółka na dzień 30.09.2022 r. nie rozpoznaje aktywów z tytułu strat podatkowych.

Informacje w zakresie postępowań i rozstrzygnięć podatkowych zaistniałych do dnia 30.09.2022. nie uległy zmianie w stosunku do zaprezentowanych w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022.

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

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

## 5. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

### 5.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>AKTYWA WARUNKOWE</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	100 000,00	100 000,00
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>141 142 206,23</b>	<b>145 024 190,36</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>20 775 587,00</b>	<b>24 973 669,15</b>
Udzielone poręczenia	20 775 587,00	24 973 669,15
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>120 366 619,23</b>	<b>120 050 521,21</b>
Sprawy sporne	120 366 619,23	120 050 521,21

#### Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2021 rok i I i II kwartał 2022 roku nastąpiły następujące zmiany:

#### Sprawy przeciwko Unibep SA

- W sprawie o zapłatę 1 249 tys. zł z powództwa **LC Corp Invest XV Sp. z o.o. PROJEKT 6 Spółka Komandytowa** z tytułu usterek występujących na kontrakcie LC Corp - Zabki, 20 października 2022 r. na rozprawie planowano zawrzeć ugodę pomiędzy stronami ale rozprawa się nie odbyła. Unibep SA. zwrócił się do sądu, aby ugodę zawrzeć korespondencyjnie. Oczekujemy na odpowiedź Sądu.
- W dniu 26 listopada 2021 r. spółka Unibep SA została pozwana przez **Seniorenpark Wunstorf GmbH** o zapłatę 233 tys. EUR na poczet kosztów usunięcia wady i usterek na kontrakcie Dom Seniora - Südbrookmerland. Dnia 30 września 2022 r. Unibep SA złożył odpowiedź w postępowaniu sądowym. Oczekujemy na kolejne działania ze strony sądu.
- Partner Group Sp. z o.o.** wniósł pozew o zapłatę kwoty 86 tys. zł, dotyczy kontraktu Ogrodowa Office w Łodzi. Roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia solidarnie przez Klimar Plus oraz Unibep. Na rozprawie 3 października 2022 r. Sąd wysłuchał mów końcowych i zamknął rozprawę. Ogłoszenie wyroku wyznaczono na dzień 23 listopada 2022 r.
- W sprawie z powództwa firmy **P.P.H.U. Jan Wojaczek** został wydany nakaz zapłaty kwoty 43 tys. zł. Roszczenie powoda dotyczy zapłaty za najem lokalu dotyczy inwestycji Galeria Cieszyn. W dniu 17 października 2022 r. Sąd II instancji wydał wyrok oddalający apelację i zasądził od Powoda na rzecz Pozwanego koszty procesu. Sprawę należy uznać za zakończoną.
- W sprawie z powództwa **RAFBUD Konstrukcje Sp. z o. o.** o zapłatę 52 tys. zł dotyczy inwestycji Żoliborz Artystyczny. Spółka otrzymała nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego został złożony sprzeciw, gdyż roszczenie Powoda jest niezasadne ze względu na potrącenie dochodzonej kwoty w związku z nałożeniem kar umownych za opóźnienie w wykonaniu umowy. W dniu 7 października 2022 r. została zawarta Ugoda sądowa zgodnie, z którą Pozwany ma zapłacić 30 tys. zł. Sąd wydał postanowienie o umorzeniu postępowania. Sprawę należy uznać za zakończoną.
- W sprawie **RAFBUD Konstrukcje Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty 71 tys. zł dotyczącej budowy Rondo Wiatraczna spółka otrzymała nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. W dniu 7 października 2022 r. została zawarta Ugoda sądowa zgodnie, z którą Pozwany ma zapłacić 30 tys. zł. Sąd wydał postanowienie o umorzeniu postępowania. Sprawę należy uznać za zakończoną.
- W sprawie z powództwa **Alu GLAS Sp. z o. o.** o zapłatę kwoty w wysokości 337 tys. zł z tytułu wynagrodzenia. Strony nie doszły do porozumienia, 28 października 2022 r. Sąd wydał wyrok zasądający od pozwanych Unibep SA i WX Office Development 2 Sp. z o. o. solidarnie kwotę 196 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienia i kosztami procesu. Oczekujemy na uzasadnienie wyroku.

- Sprawa z 2018 r. z powództwa **PRO PARTE Daniela Modelskiego** powód dochodzi zapłaty wierzytelności z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej w wysokości 55 tys. zł nabytej na mocy przelewu wierzytelności pomiędzy nim a syndykiem masy upadłości reprezentującym Spółkę AL-BUD Sp. z o. o. w upadłości likwidacyjnej. Sprawa dotyczy kontraktu Centrum Biznesowe Okęcie. W dniu 22 września 2022 r. po wysłuchaniu stron sąd zamknął rozprawę i odroczył publikację wyroku. 6 października 2022 r. zapadł wyrok oddalający powództwo. Wyrok jest nieprawomocny.
- W sprawie z powództwa **Daniela Modelskiego prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE** o zapłatę kwoty 37 tys. zł. Roszczenie dotyczy kaucji gwarancyjnej zatrzymanej od cedenta PLENERIA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Wołominie na kontrakcie budowa Opery i Filharmonii Podlaskiej w Białymstoku. Na pierwszej rozprawie w dniu 19 października 2022 r. doszło do zawarcia ugody, w konsekwencji czego sąd umorzył postępowanie. Ugoda przewiduje zapłatę na rzecz powoda kwoty 27 tys. zł bez odsetek, kosztów postępowania ani kosztów zastępstwa procesowego.
- **Daniel Modelski prowadzący działalność gospodarczą pod firmą PRO PARTE** pozwem z grudnia 2021 r. powód dochodzi zapłaty kwoty 65 tys. zł tytułem kaucji gwarancyjnej zatrzymanej od cedenta Pleneria Sp. z o.o. Sp. k. na kontrakcie Saska I. Strony zostały skierowane do mediacji. Pierwsze posiedzenie mediacyjne odbyło się dnia 12 października 2022 r. W toku posiedzenia mediacyjnego powód przedstawił propozycje ugodowe, które są obecnie analizowane.
- **Daniel Modelski prowadzący działalność gospodarczą PRO PARTE** wniósł pozew przeciwko Unibep SA o zapłatę II części kaucji zatrzymanej w kwocie 40 tys. zł, jako zabezpieczenie gwarancyjne na kontrakcie In City. Powód dochodzi zapłaty wierzytelności nabytej na mocy przelewu wierzytelności pomiędzy nim a syndykiem masy upadłości reprezentującym Spółkę AL-BUD Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej. Termin posiedzenia sądu apelacyjnego został wyznaczony na dzień 17 listopada 2022 r.
- W kwietniu 2021 r. do Sądu wpłynął pozew o zapłatę kwoty 50 tys. zł tytułem realizacji porozumienia z dnia 07 grudnia 2016 r. zawartego pomiędzy Unibep SA a **Dariuszem Żegunią**. W porozumieniu Dariusz Żegunia zobowiązał się, że w terminie do dnia 19 grudnia 2016 r. opuścić i wydać Unibep SA budynek mieszkalny, budynki gospodarcze oraz usunąć nagromadzone tam zbędne materiały, w zamian za co Spółka zobowiązała się zapłacić na jego rzecz kwotę 50 tys. zł. Otrzymałmy uzasadnienie wyroku z sądu. Sąd odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu, pomimo przegrania sprawy. Sprawa jest prawomocnie zakończona.
- W sprawie z powództwa **Adama Karbowiaka** o zapłatę roszczenia w kwocie 39 tys. zł, z tytułu zwrotu II części kaucji gwarancyjnej, które zostały potrącone przez Unibep SA z kosztami zastępczego usunięcia wad i usterek na inwestycji Berensoną. Termin rozprawy został wyznaczony na 1 lutego 2023 r.
- 10 czerwca 2022 r. otrzymaliśmy pozew w którym zostaliśmy pozwani solidarnie z Przedsiębiorstwem Drogowo - Mostowym "MAKSBU" Sp. z o. o. oraz Przedsiębiorstwem Robót Drogowo – Mostowych „TRAKT” Sp. z o. o. o zapłatę odszkodowania i zadośćuczynienia w kwocie 89 tys. zł za doznany wypadek **poszkodowanego** na odcinku budowy drogi w ramach inwestycji Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 690 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Ciechanowiec Ostróżany. Na rozprawie dnia 10 listopada 2022 r. Sąd przesłuchał świadków w sprawie i odroczył posiedzenie bez terminu. Sprawa została skierowana do bieglego celem wydania opinii.
- 23 czerwca 2022 r. **Total Teknisk AS** złożył pozew do Sądu w Oslo o zapłatę kwoty 2 369 tys. NOK wraz z ustawowymi odsetkami roszczenie dotyczy projektu Energiparken i Sandbaktunet. Pozew dotyczy roszczeń z tytułu usterek i żądania zapłaty części wynagrodzenia wynikających z 5 umów wykonawczych, które powód zawarł z Unibep SA/Unihouse Oddział Unibep w Bielsku Podlaskim oraz roszczeń uzgodnionej zapłaty gdzie pozwany, oprócz sprawowania funkcji podwykonawcy wobec Total Teknisk, w części projektu był również równorzędnym wykonawcą prac projektowo-budowlanych. W pozwie został złożony wniosek o połączenie sprawy z toczącym się postępowaniem między Inwestorem Lovsetvegen 4 AS i TOTAL TEKNISK AS. 24 sierpnia 2022 r. Total Teknisk przedstawił obu spółkom Unihouse SA oraz Lovsetvegen propozycje ugody. Obie spółki odrzuciły propozycje ugody. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- 14 września 2022 r. Unibep SA został pozwany o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 92 tys. zł dla podwykonawcy **Elektrotermex Sp. z o.o.** w związku z realizacją inwestycji Fama Jeżyce I. Podwykonawca nie był zgłoszony do Generalnego wykonawcy (Unibep SA). Ponadto z treści pozwu wynika, że podwykonawca, który zlecił powodowi jako dalszemu podwykonawcy wykonanie robót, nie był zatrudniony na przedmiotowej budowie. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.

## Sprawy z powództwa Unibep SA

- Unibep SA złożył pozew przeciwko podwykonawcy **Piotra Górki DAVI Budownictwo** na budowie Galeria Stela w Cieszyńcu z tytułu udzielonych i nierozliczonych zaliczek w kwocie 151 tys. zł. Biegły wydał kolejną opinię uzupełniającą, która nie wniosła nic nowego do sprawy. Na rozprawie w dniu 5 października 2022 r. sąd zobowiązał biegłego do ponownego zapoznania się z aktami sprawy celem wyjaśnienia swojego stanowiska zawartego w opinii. Termin kolejnej rozprawy wyznaczono na dzień 23 listopada 2022 r.
- Spółka Unibep SA złożyła pozew przeciwko **Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej** o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 841 tys. zł za wykonanie robót na inwestycji Talarowa. Dnia 7 listopada 2022 r. Sąd zasądził od Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zapłatę 227 tys. zł wraz z odsetkami. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. Po doręczeniu z Sądu wyroku z uzasadnieniem zostanie podjęta decyzja o złożeniu apelacji w sprawie.
- Unibep SA wniósł powództwo o ustalenie nieistnienia prawa **Uniwersytetu Medycznego w Łodzi** do wypłaty kwoty 500 tys. zł zabezpieczonej gwarancją wadialną. Rozprawa apelacyjna została wyznaczona na 16 listopad 2022 r.
- W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o.o. przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty ok. 44 622 tys. zł z tytułu kara umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki. Postępowanie mediacyjne przedłużone zostało do końca roku 2022 r.
- Unibep SA złożył pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę 5 731 tys. zł za roboty dodatkowe w związku z realizacją drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna. 28 września 2022 r. odbyła się rozprawa na której Sąd przesłuchał część świadków ze strony PZDW. Dodatkowo Sąd wyznaczył 30-dniowy termin na złożenie wyjaśniającego stanowiska Powoda w sprawie. Kolejny termin rozprawy wyznaczono na dzień 7 grudnia 2022 r.
- W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i PORR SA przeciwko **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** o zapłatę kwoty 16 926 tys. zł łącznie (w tym Unibep SA 5 078 tys. zł) z tytułu dodatkowych robót na inwestycji przebudowa drogi krajowej S8. Apelacja została doręczona stronie powodowej. Dnia 27 września 2022 r. wniesiono odpowiedź na apelację. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- W lipcu 2022 r. Unibep SA złożył pozew przeciwko **Miastu Ostrołęka** w związku ze zwiększonymi kosztami robót na inwestycji Przebudowa ul. Goworowskiej w Ostrołęce. Pozew opiewa na kwotę 499 tys. zł. Pozwany złożył odpowiedź na pozew, kwestionując istnienie i wysokość roszczenia. Trwa wymiana pism procesowych. Oczekujemy na kolejne działania w sprawie ze strony Sądu.
- 25 sierpnia 2022 r. konsorcjum Unibep SA oraz PBK Sp. z o.o. w Łomży złożyły pozew przeciwko **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Białymstoku** w związku z potrąceniem kwoty 157 tys. zł (na rzecz Unibep 79 tys. zł) z tytułu zimowego utrzymania dróg na kontrakcie rozbudowa drogi krajowej nr 63 Wygoda – Zambrów. Oczekujemy na działania w sprawie z strony Sądu.
- Spółka Unibep SA złożyła 14 września 2022 r. pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg w Ostrołęce** o zapłatę kwoty 1 341 tys. zł dotyczy waloryzacji wynagrodzenia w związku z realizacją inwestycji drogi powiatowej Nr 2544W Baranowo – Wyszel – Chojnik. Oczekujemy na kolejne działania Sądu.
- W dniu 29 lipca 2022 r. został złożony przeciwko AMW SINEVIA Sp. z o.o. z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim pozew o zmianę stosunku zobowiązaniowego wynikającego z umowy zawartej pomiędzy stronami w dniu 08 czerwca 2021 r. poprzez podwyższenie wynagrodzenia Unibep o kwotę 2 445 tys. zł. Roszczenie dotyczy umowy podwykonawczej zawartej z AMW SINEVIA na wykonanie zadania inwestycyjnego pn. Wykonanie robót polegających na budowie Budowa Muzeum Wojska Polskiego w Ossowie. Otrzymałmy odpowiedź na pozew strony pozwanej. Sąd zobowiązał Unibep SA do złożenia repliki na odpowiedź na pozew w terminie 40 dni, a także skierował strony do mediacji, wyznaczając termin jednego miesiąca.

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

- 20 sierpnia 2019 r. złożono pozew przeciwko **Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich** o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł za dodatkowe koszty na inwestycji Łapy Markowszczyzna. Roszczenie dotyczy nieprzewidzianych kosztów z tytułu wykonania robót dodatkowych związanych ze zmianą technologii prowadzonych prac koszty transportu kruszyw. Sąd przesłał uzasadnienie wyroku. Dnia 3 października 2022 r. złożono apelację w sprawie.

## 5.2. Gwarancje

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>OTRZYMANE GWARANCJE</b>	<b>15 101 412,48</b>	<b>41 131 436,18</b>
Od pozostałych jednostek	15 101 412,48	41 131 436,18
<b>UDZIELONE GWARANCJE</b>	<b>780 933 022,99</b>	<b>499 300 670,84</b>
Na rzecz jednostek powiązanych	26 812 042,08	22 873 140,91
Na rzecz pozostałych jednostek	754 120 980,91	476 427 529,93



## 6. Instrumenty finansowe

### WARTOŚĆ BILANSOWA

Stan na dzień 30.09.2022 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	49 543 695,15	-	-93 617 355,49	-	<b>-44 073 660,34</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	398 648 933,76	-	-	-	<b>398 648 933,76</b>
Pożyczki udzielone	91 701 043,42	-	-	-	<b>91 701 043,42</b>
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	3 663 186,64	-	-10 866 299,50	<b>-7 203 112,86</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 799 948,36	-	-	-	<b>35 799 948,36</b>
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-182 304 930,38	-	<b>-182 304 930,38</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-250 335 938,05	-	<b>-250 335 938,05</b>
	<b>575 693 620,69</b>	<b>3 663 186,64</b>	<b>-526 258 223,92</b>	<b>-10 866 299,50</b>	<b>42 232 283,91</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2021 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	51 195 492,96	-	-	-89 571 164,64	-	<b>-38 375 671,68</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	145 574 280,46	-	-	-	-	<b>145 574 280,46</b>
Pożyczki udzielone	118 836 145,43	-	-	-	-	<b>118 836 145,43</b>
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	7 417,97	-860 312,22	-	-1 176 939,30	<b>-2 029 833,55</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107 168 014,90	-	-	-	-	<b>107 168 014,90</b>
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-155 557 312,52	-	<b>-155 557 312,52</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-179 993 942,12	-	<b>-179 993 942,12</b>
	<b>422 773 933,75</b>	<b>7 417,97</b>	<b>-860 312,22</b>	<b>-425 122 419,28</b>	<b>-1 176 939,30</b>	<b>-4 378 319,08</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek



## Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2022 r. do 30.09.2022 r.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	7 417,97	-	7 417,97
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>7 417,97</b>	<b>-</b>	<b>7 417,97</b>

### Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Za okres od 01.01.2022 r. do 30.09.2022 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	7 203 112,86	-	7 203 112,86
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>7 203 112,86</b>	<b>-</b>	<b>7 203 112,86</b>

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	2 037 251,52	-	2 037 251,52
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>2 037 251,52</b>	<b>-</b>	<b>2 037 251,52</b>

## Pochodne instrumenty finansowe

### Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

#### Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	-	7 417,97
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>7 417,97</b>

### Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

#### Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	7 203 112,86	2 037 251,52
<b>Razem</b>	<b>7 203 112,86</b>	<b>2 037 251,52</b>

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

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	-	7 417,97
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>7 417,97</b>

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

#### Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 31.12.2021
poniżej 1 roku	7 203 112,86	2 037 251,52
<b>Razem</b>	<b>7 203 112,86</b>	<b>2 037 251,52</b>

## 7. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 30.09.2022 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe	Rezerwy
Podmioty zależne, zależne pośrednio	30 719 866,68	14 125 852,90	9 867 812,66	2 802,63	10 835 172,20	2 596 355,67	91 701 043,42	8 508 266,16	7 372 017,97	276 981,21
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 536 736,01	33 318,25	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>32 256 602,69</b>	<b>14 159 171,15</b>	<b>9 867 812,66</b>	<b>2 802,63</b>	<b>10 835 172,20</b>	<b>2 596 355,67</b>	<b>91 701 043,42</b>	<b>8 508 266,16</b>	<b>7 372 017,97</b>	<b>276 981,21</b>

Stan na dzień 31.12.2021 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe	Rezerwy
Podmioty zależne, zależne pośrednio	23 634 292,75	2 398 035,30	10 742 466,94	2 930,89	12 034 066,62	3 379 911,00	118 836 145,43	8 776 396,04	8 003 941,68	2 748 626,65
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 525 467,68	33 088,47	-	-	-	-	-	-	-	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	-	12 095,61	-	-	1 957 897,17	-	-	-	-	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>25 159 760,43</b>	<b>2 443 219,38</b>	<b>10 742 466,94</b>	<b>2 930,89</b>	<b>13 991 963,79</b>	<b>3 379 911,00</b>	<b>118 836 145,43</b>	<b>8 776 396,04</b>	<b>8 003 941,68</b>	<b>2 748 626,65</b>

Za okres 01.01.2022 – 30.09.2022 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	103 654 270,09	123 124 222,09	6 208 021,81	406 313,85	20 508,70
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>103 654 270,09</b>	<b>123 124 222,09</b>	<b>6 208 021,81</b>	<b>406 313,85</b>	<b>20 508,70</b>

Za okres 01.01.2021 – 30.09.2021 r.

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

## 8. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane

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

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

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

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

### WYNAGRODZENIE ZARZĄDU:

Za okres 01.01.2022-30.09.2022 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2021 r. wyplacona w 2022 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	601 195,25	706 990,05	1 308 185,30
Sławomir Kiszycki	541 777,58	706 990,05	1 248 767,63
Krzysztof Mikołajczyk	536 189,64	706 990,05	1 243 179,69
Adam Poliński	384 414,26	471 326,70	855 740,96
<b>Razem</b>	<b>2 206 3576,73</b>	<b>2 592 296,85</b>	<b>4 655 873,58</b>

Za okres 01.01.2021-30.09.2021 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2020 r. wyplacona w 2021 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbicki	558 000,00	557 289,48	1 115 289,48
Sławomir Kiszycki	504 000,00	557 289,48	1 061 289,48
Krzysztof Mikołajczyk	457 348,84	557 289,48	1 014 638,32
Adam Poliński*	360 716,56	-	360 716,56
<b>Razem</b>	<b>1 880 065,40</b>	<b>1 671 868,44</b>	<b>3 551 933,84</b>

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

### WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2022-30.09.2022 r.

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

## Za okres 01.01.2021-30.09.2021 r.

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

Ponadto wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 173,3 tys. zł, a w okresie porównywalnym: wynagrodzenie – 914,4 tys. zł.

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

## 8.1. Program motywacyjny

Założenia programu motywacyjnego zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu finansowym za 2021 rok oraz w śródrocznym sprawozdaniu na 30.06.2022 roku.

Prognozowana amortyzacja kosztu uprawnień na 30.09.2022 rok uwzględniająca szacunki spełnienia warunków wykonania uprawnień wynosi 2 384 307,68 zł.

## 9. Zysk (strata) na jedną akcję

	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
Liczba akcji zwykłych	32 170 634,00	31 570 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	31 882 962,77	31 570 634,00
Liczba akcji zwykłych rozdwojonych	32 170 634,00	31 570 634,00
Zysk (strata) netto	3 699 380,69	20 788 479,38
Podstawowy zysk na akcję	0,12	0,66

## 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 30.09.2022	stan na dzień 30.09.2021
<b>Środki pieniężne w banku i kasie</b>	<b>35 799 948,36</b>	<b>82 249 677,69</b>
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-37 040,82	-79 531,65
<b>Razem</b>	<b>35 762 907,54</b>	<b>82 170 146,04</b>

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

## 11. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w punkcie 3.3. Skróconego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2022 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIBEP SA.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 15.11.2022 r.

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU UNIBEP SA**

Prezes Zarządu

---

**Leszek Marek Gołąbicki**

Wiceprezes Zarządu

---

**Sławomir Kiszycki**

Wiceprezes Zarządu

---

**Krzysztof Mikołajczyk**

Członek Zarządu

---

**Adam Poliński**

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

Główna Księgowa

---

**Krzyszyna Kobylńska**

