

3Q2025



KWARTALNE SKRÓCONE

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE
Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 17 LISTOPADA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – aktywa	4
Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – pasywa	5
Kwartalny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat	6
Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	10
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości	10
1.1.1. Standardy i interpretacje	10
1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	13
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	13
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności	13
1.2. Spółki powiązane	14
1.2.1. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	16
2. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	16
3. Informacja o rezerwach, odpisach aktualizujących i oczekiwanych stratach kredytowych	17
3.1. Rezerwy	17
3.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	19
4. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	20
5. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	24
5.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	24
5.2. Gwarancje	25
6. Instrumenty finansowe	26
7. Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych	30
8. Transakcje z podmiotami powiązanymi	34
9. Zarząd i Rada Nadzorcza	36
9.1. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych	37
9.2. Program motywacyjny	38
10. Zysk (strata) na jedną akcję	39
11. Środki pieniężne w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	39
12. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Spółki	40
13. Zdarzenia po dniu bilansowym	40

KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

	Nota	Stan na dzień 30.09.2025 <i>nieaudytowane</i>	Stan na dzień 31.12.2024 <i>audytowane</i>	Stan na dzień 30.09.2024 przekształcone* <i>nieaudytowane</i>
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe		83 309 050,44	87 543 566,57	91 485 100,96
Wartości niematerialne		15 208 160,98	12 913 976,02	11 137 358,33
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	1.2.1	322 079 922,42	318 853 735,27	310 440 942,14
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		14 798 580,08	12 800 135,90	11 934 998,05
Kaucje z tytułu umów z klientami		14 694 036,51	15 049 012,41	12 142 401,75
Pożyczki udzielone		8 945 558,77	9 737 916,31	41 642 602,81
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	6	-	4 807,09	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	57 921 910,00	61 332 567,00	68 119 658,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		516 957 219,20	518 235 716,57	546 903 062,04
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy		53 909 631,65	34 988 589,99	55 721 622,40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		273 419 041,19	346 577 193,15	290 278 543,48
Kaucje z tytułu umów z klientami		9 492 162,13	10 059 715,70	8 084 605,75
Aktywa kontraktowe	2	406 990 323,00	285 069 525,33	273 459 616,34
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		6 739 593,78	491 238,19	367 821,48
Pożyczki udzielone		79 485 165,57	36 300 539,88	13 149 828,93
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	6	-	5 434 377,88	6 301 789,28
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		14 619 551,23	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	220 198 951,30	193 790 928,57	76 587 228,53
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 064 854 419,85	912 712 108,69	723 951 056,19
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 064 854 419,85	912 712 108,69	723 951 056,19
AKTYWA RAZEM		1 581 811 639,05	1 430 947 825,26	1 270 854 118,23

*NOTA 7

KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

	Nota	Stan na dzień 30.09.2025 <i>nieaudytowane</i>	Stan na dzień 31.12.2024 <i>audytowane</i>	Stan na dzień 30.09.2024 przekształcone* <i>nieaudytowane</i>
PASYWA				
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 803 761,02	65 803 761,02	65 803 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		39 115 994,18	42 677 807,81	42 189 613,36
Zyski (straty) zatrzymane		79 788 468,75	71 186 954,06	73 032 607,02
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		188 215 287,35	183 175 586,29	184 533 044,80
Kapitał własny ogółem		188 215 287,35	183 175 586,29	184 533 044,80
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		325 426,42	324 744,07	333 847,15
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe		136 223 829,43	149 252 991,87	156 141 806,15
Zobowiązania leasingowe długoterminowe		31 830 668,51	34 073 441,18	36 857 163,28
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	6	2 338 796,79	885 212,66	1 412 779,36
Rezerwy długoterminowe	3.1	71 009 772,27	66 445 017,32	69 861 959,58
Kaucje z tytułu umów z klientami		62 510 624,78	54 091 440,39	54 356 742,67
Zobowiązania długoterminowe razem		304 239 118,20	305 072 847,49	318 964 298,19
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		289 309 795,66	362 023 369,00	298 919 174,25
Zobowiązania kontraktowe	2	347 702 755,22	163 215 108,24	149 141 046,98
Kaucje z tytułu umów z klientami		79 534 867,47	80 316 357,03	71 111 847,23
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe		31 867 360,37	29 014 860,86	30 736 386,12
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe		16 742 463,82	16 734 783,87	17 310 264,52
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		887 942,29	173 643,24	482 946,31
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	6	5 292 904,72	163 281,59	-
Rezerwy krótkoterminowe	3.1	318 019 143,95	291 057 987,65	199 655 109,83
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 089 357 233,50	942 699 391,48	767 356 775,24
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 089 357 233,50	942 699 391,48	767 356 775,24
Zobowiązania ogółem		1 393 596 351,70	1 247 772 238,97	1 086 321 073,43
PASYWA RAZEM		1 581 811 639,05	1 430 947 825,26	1 270 854 118,23

*NOTA 7

KWARTALNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
		2025 r.	2024 r. przekształcone*	2025 r.	2024 r. przekształcone*
		nieaudytowane		nieaudytowane	
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA					
Przychody z umów z klientami		1 415 361 861,78	1 489 352 165,47	509 654 490,00	538 212 149,88
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		1 299 360 646,25	1 446 234 001,73	456 222 442,62	506 211 603,49
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		116 001 215,53	43 118 163,74	53 432 047,38	32 000 546,39
Koszty zarządu		65 111 923,98	53 666 319,08	26 341 489,81	17 979 347,93
Pozostałe przychody operacyjne		8 502 063,12	5 170 056,24	973 215,53	2 222 282,61
Pozostałe koszty operacyjne		8 381 751,13	5 307 587,65	1 027 270,83	3 348 994,36
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		51 009 603,54	-10 685 686,75	27 036 502,27	12 894 486,71
Przychody finansowe		5 411 729,71	8 554 987,51	2 608 982,20	-10 576 356,48
Koszty finansowe		34 017 663,00	26 604 011,27	11 257 975,18	9 710 621,86
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		3 226 187,15	53 910 296,08	2 260 531,12	6 839 807,20
Oczekiwane straty kredytowe	3.2	2 877 016,29	-1 319 975,35	1 693 003,59	1 793 765,61
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		22 752 841,11	26 495 560,92	18 955 036,82	-2 346 450,04
Podatek dochodowy	4	7 587 199,62	-4 780 216,37	4 315 318,12	1 527 818,90
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		15 165 641,49	31 275 777,29	14 639 718,70	-3 874 268,94
Zysk (strata) netto		15 165 641,49	31 275 777,29	14 639 718,70	-3 874 268,94
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej					
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	10	0,46	0,95	0,44	-0,12
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję		0,46	0,95	0,44	-0,12

*NOTA 7

KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2025 r.	2024 r. przekształcone*	2025 r.	2024 r. przekształcone*
	<i>nieaudytowane</i>		<i>nieaudytowane</i>	
Zysk (strata) netto	15 165 641,49	31 275 777,29	14 639 718,70	-3 874 268,94
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-5 238 272,13	361 456,05	1 861 528,93	-494 365,22
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-5 238 272,13	361 456,05	1 861 528,93	-494 365,22
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-5 238 272,13	361 456,05	1 861 528,93	-494 365,22
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	- 995 271,00	68 676,00	353 691,00	-93 930,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-4 243 001,13	-1 730 890,19	1 502 815,93	-455 045,21
<i>w tym wpływ wycena metodą praw własności</i>	-	-2 023 670,24	5 022,00	-54 609,99
Całkowite dochody ogółem	10 922 640,36	29 544 887,10	16 142 534,63	-4 329 314,15
z tego przypadający:				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	10 922 640,36	29 544 887,10	16 142 534,63	-4 329 314,15

*NOTA 7

KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2025 r. audytowane	3 507 063,40	42 677 807,81	65 803 761,02	71 186 954,06	183 175 586,29
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-6 564 126,80	-6 564 126,80
Program motywacyjny	-	681 187,50	-	-	681 187,50
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	15 165 641,49	15 165 641,49
Inne całkowite dochody	-	-4 243 001,13	-	-	-4 243 001,13
Całkowite dochody	-	-4 243 001,13	-	15 165 641,49	10 922 640,36
Zmiany w kapitale własnym	-	-3 561 813,63	-	8 601 514,69	5 039 701,06
Stan na 30 września 2025 r. nieaudytowane	3 507 063,40	39 115 994,18	65 803 761,02	79 788 468,75	188 215 287,35

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R. PRZEKSZTAŁCONE*

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2024 r. audytowane	3 507 063,40	43 920 503,55	65 803 761,02	42 030 222,99	155 261 550,96
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-273 393,26	-273 393,26
Program motywacyjny	-	-	-	-	-
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	31 275 777,29	31 275 777,29
Inne całkowite dochody	-	-1 730 890,19	-	-	-1 730 890,19
Całkowite dochody	-	-1 730 890,19	-	31 275 777,29	29 544 887,10
Zmiany w kapitale własnym	-	-1 730 890,19	-	31 002 384,03	29 271 493,84
Stan na 30 września 2024 r. nieaudytowane	3 507 063,40	42 189 613,36	65 803 761,02	73 032 607,02	184 533 044,80

*NOTA 7

KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-30.09.2025 <i>nieaudytowane</i>	01.01.-30.09.2024 przekształcone* <i>nieaudytowane</i>
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	22 752 841,11	26 495 560,92
II. Korekty razem	118 962 415,46	-89 951 584,83
1. Amortyzacja	18 504 943,97	16 783 107,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	12 548,71	-4 490,31
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	13 995 801,49	177 093,33
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-6 616 925,20	39 801 054,75
5. Zmiana stanu rezerw	31 525 911,25	1 327 396,62
6. Zmiana stanu zapasów	-18 921 041,66	-18 189 227,16
7. Zmiana stanu należności, w tym: aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	-39 919 092,13	-62 820 167,75
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	120 422 176,07	-67 107 498,61
9. Inne korekty	- 41 907,04	81 147,30
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	141 715 256,57	-148 723 402,59
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-8 710 088,90	994 538,10
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	133 005 167,67	-147 728 864,49
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-5 718 746,44	-9 284 303,11
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	702 951,98	340 024,14
Odsetki otrzymane	2 564 378,80	5 025 579,33
Dywidendy otrzymane	-	11 276 606,74
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	5 616 666,70	50 275 000,01
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-57 000 000,00	-12 842 130,68
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	8 336 968,59	4 506 273,39
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-45 497 780,37	49 297 049,82
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-	40 000 000,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-13 470 219,00	-9 825 394,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-14 056 063,79	-11 791 292,35
Zapłacone odsetki	-13 058 042,54	-13 073 459,90
Wypłacone dywidendy	-6 564 126,80	-
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-13 938 363,73	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-61 086 815,86	5 309 853,75
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	26 420 571,44	-93 121 960,92
Różnice kursowe	- 12 548,71	4 588,45
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	26 408 022,73	-93 117 372,47
Środki pieniężne na początek okresu	193 790 928,57	169 704 601,00
Środki pieniężne na koniec okresu	220 198 951,30	76 587 228,53
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	40 569 916,82	21 418 999,31

*NOTA 7

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

1.1. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku oraz dane porównawcze i 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).

Przy sporządzaniu kwartalnego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, które zostało opublikowane w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.

1.1.1. STANDARDY I INTERPRETACJE

Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2025

Spółka zweryfikowała skutki zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” i nie stwierdzono przypadków braku wymienialności bądź też istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- **Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7**

W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu:

- a) doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych;
- b) wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI;
- c) dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz

- d) aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **Roczne zmiany do MSSF**

“Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych: Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7**

W grudniu 2024 r. Rada opublikowała zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia. Zmiany te obejmują:

- a) doprecyzowanie stosowania kryterium “własnego użytku”;
- b) dozwolenie rachunkowości zabezpieczeń w przypadku, gdy umowy te wykorzystywane są jako instrumenty zabezpieczające;
- c) dodanie nowych ujawnień, by umożliwić interesariuszom zrozumienie wpływu tych umów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne.

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

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

- **MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**

W maju 2024 r. Rada wydała nowy standard rachunkowości MSSF 19, który mogą przyjąć określone jednostki zależne stosujące standardy rachunkowości MSSF w celu poprawy efektywności ujawnień w sprawozdaniach finansowych tych jednostek. Nowy standard wprowadza uproszczone i ograniczone wymogi w zakresie ujawniania informacji. W rezultacie, kwalifikująca się jednostka zależna stosuje wymogi innych standardów rachunkowości MSSF z wyjątkiem wymogów dotyczących ujawniania informacji i zamiast tego stosuje ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji określone w MSSF 19.

Uprawnione podmioty mogą zdecydować o stosowaniu wytycznych nowego standardu MSSF 19 dla sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

- **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami**

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

- **MSSF 18 “Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”**

W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych. Spółka prowadzi obecnie analizę wpływu wdrożenia MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” na przyszłe sprawozdania finansowe. Standard ten wprowadza nowe zasady klasyfikacji przychodów i kosztów w rachunku zysków i strat, w tym wymóg prezentacji pozycji zgodnie z charakterem działalności, której dotyczą.

Na obecnym etapie prac zidentyfikowano, że nieefektywna część instrumentów zabezpieczających typu forward, stosowanych w celu zabezpieczenia należności i zobowiązań handlowych wyrażonych w walutach obcych, będzie wymagała zmiany klasyfikacji. Dotychczas była ona ujmowana jako przychody lub koszty finansowe. Zgodnie z MSSF 18, ponieważ zabezpieczane pozycje stanowią część działalności operacyjnej, nieefektywna część zabezpieczenia powinna być prezentowana w sekcji operacyjnej rachunku zysków i strat.

Spółka podkreśla, że analiza wpływu MSSF 18 jest nadal w toku, a powyższa zmiana nie wyczerpuje potencjalnych obszarów, które mogą podlegać modyfikacji w związku z wdrożeniem nowego standardu. W miarę postępu prac mogą zostać zidentyfikowane dodatkowe pozycje, których prezentacja będzie wymagała dostosowania do wymogów MSSF 18.

Wdrożenie MSSF 18 planowane jest zgodnie z jego datą wejścia w życie, tj. dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później, z retrospektywnym zastosowaniem do okresów porównawczych.

Pozostałe standardy oraz ich nowelizacje, nie powinny znacząco oddziaływać na sprawozdania finansowe w przypadku ich zastosowania 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 sprawozdaniem finansowym Spółki za 2024 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej oraz aktywów wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Niniejsze kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie było badane ani też nie podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

1.1.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

1.1.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W trzecim kwartale 2025 roku Spółka nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

1.2. SPÓŁKI POWIĄZANE

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	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	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	100%	100%
Unibep PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	100%	100%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18.12.2025	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	97,63%	97,63%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*)	0%**)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*)	0%**)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%*)	48,82%**)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***)	48,82%**)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%***)	48,82%**)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%

UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
Marywilska 73 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	13.11.2023	97,63%	97,63%
Etap Fama Sp. z o. o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.07.2024	48,82%*)	48,82%**)

* udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

1.2.1. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Inwestycje w jednostkach wyceniane metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

WYKAZ PODMIOTÓW WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30.09.2025	30.09.2024
Unidevelopment S.A. (Grupa Unidevelopment)	Jednostka kontrolowana	Warszawa	97,63	97,63
Unihouse S.A.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
Unex Sp z o.o.	Jednostka kontrolowana	Warszawa	100	100
Unibep PPP Sp z o.o.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
Seljedalen AS	Jednostka kontrolowana	Trondheim/Norwegia	-	50

	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024 przekształcone*
Stan na początek okresu	318 853 735,27	254 075 429,62
Zwiększenia	7 586 258,85	74 273 078,13
Udział w zyskach	7 586 258,85	67 770 520,78
Rejestracja opłaconych udziałów	-	6 502 557,35
Zmniejszenia	4 360 071,70	17 907 565,61
Udział w stratach	4 360 071,70	15 883 895,37
Udział w innych całkowitych dochodach	-	2 023 670,24
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	322 079 922,42	310 440 942,14

*Nota 7

2. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	285 069 525,33	378 332 274,04	-	-256 411 476,37	-	406 990 323,00
Aktywa kontraktowe	285 069 525,33	378 332 274,04	-	-256 411 476,37	-	406 990 323,00
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	107 974 589,66	-	-29 107 264,00	-	201 275 188,19	280 142 513,85
Wycena długoterminowych kontraktów	55 240 518,58	64 134 087,02	-51 814 364,23	-	-	67 560 241,37
Zobowiązania kontraktowe	163 215 108,24	64 134 087,02	-80 921 628,23	-	201 275 188,19	347 702 755,22

ZA OKRES 01.01. - 31.12.2024 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	153 944 111,81	280 627 301,64	-	-149 501 888,12	-	285 069 525,33
Aktywa kontraktowe	153 944 111,81	280 627 301,64	-	-149 501 888,12	-	285 069 525,33
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	81 650 462,14	-	-57 559 872,71	-	83 884 000,23	107 974 589,66
Wycena długoterminowych kontraktów	69 104 749,15	41 849 201,49	-55 713 432,06	-	-	55 240 518,58
Zobowiązania kontraktowe	150 755 211,29	41 849 201,49	-113 273 304,77	-	83 884 000,23	163 215 108,24

POZOSTAŁE DO REALIZACJI ZOBOWIĄZANIA DO WYKONANIA ŚWIADCZENIA

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 984 604 801,05	3 229 744 575,48
do 1 roku	2 114 947 603,35	1 841 647 947,24
powyżej 1 roku	1 869 657 197,70	1 388 096 628,24

3. INFORMACJA O REZERWACH, ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH I OCZEKIWANYCH STRATACH KREDYTOWYCH

3.1. REZERWY

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 30.09.2024
Odprawy emerytalne	3 223 694,52	2 915 746,75
wartość bieżąca na dzień bilansowy	3 223 694,52	2 915 746,75
Odprawy rentowe	292 297,73	273 970,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	292 297,73	273 970,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 515 992,25	3 189 716,75
część długoterminowa	3 279 022,00	3 018 319,00
część krótkoterminowa	236 970,25	171 397,75

	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	63 544 241,32	53 816 964,74
Naprawy gwarancyjne	63 544 241,32	53 816 964,74
Zwiększenia	10 629 441,19	13 808 365,21
Naprawy gwarancyjne	10 629 441,19	13 808 365,21
Rozwiązanie	6 442 932,24	781 689,37
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	6 442 932,24	781 689,37
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	67 730 750,27	66 843 640,58
Naprawy gwarancyjne	67 730 750,27	66 843 640,58

	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2024
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	290 713 654,65	211 421 742,05
Świadczenia pracownicze	24 254 928,94	19 830 865,53
Naprawy gwarancyjne	12 368 049,30	12 457 644,51
Koszty podwykonawców	233 002 521,82	142 302 096,01
Sprawy sporne	12 629 533,41	15 636 937,83
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	5 983 086,85	20 458 956,34
Koszty pozostałe	2 475 534,33	735 241,83
Zwiększenia	1 229 747 553,31	944 164 116,52
Świadczenia pracownicze	94 863 121,11	32 731 338,56
Naprawy gwarancyjne	6 442 932,24	781 689,37
Koszty podwykonawców	1 123 544 746,84	906 691 185,89
Sprawy sporne	4 259 350,00	1 300 000,00
Koszty pozostałe	637 403,12	2 659 902,70
Wykorzystanie	1 202 679 034,26	956 102 146,49
Świadczenia pracownicze	73 524 986,47	30 854 787,13
Naprawy gwarancyjne	10 061 334,30	6 970 447,45
Koszty podwykonawców	1 109 655 063,53	896 728 436,89
Sprawy sporne	1 466 668,88	6 120 000,00
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	5 411 506,17	13 235 712,76
Koszty pozostałe	2 559 474,91	2 192 762,26
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	317 782 173,70	199 483 712,08
Świadczenia pracownicze	45 593 063,58	21 707 416,96
Naprawy gwarancyjne	8 749 647,24	6 268 886,43
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	571 580,68	7 223 243,58
Koszty podwykonawców	246 892 205,13	152 264 845,01
Sprawy sporne	15 422 214,53	10 816 937,83
Koszty pozostałe	553 462,54	1 202 382,27

3.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2024
Stan na początek okresu	60 160 415,73	62 383 400,91
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	56 666 275,06	53 319 364,11
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 293 901,61	6 874 054,80
Aktywa kontraktowe	200 239,06	77 011,00
Pożyczki udzielone	-	2 112 971,00
Zwiększenia	5 116 306,99	5 720 218,07
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 223 234,55	5 358 800,21
Kaucje z tytułu umów o budowę	800 157,21	186 519,54
Aktywa kontraktowe	92 915,23	174 898,32
Zmniejszenia	2 508 763,42	7 040 193,42
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 147 594,54	6 646 488,84
Kaucje z tytułu umów o budowę	361 168,88	393 704,58
Stan na koniec okresu	62 767 959,30	61 063 425,56
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	58 741 915,07	52 031 675,48
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 732 889,94	6 666 869,76
Aktywa kontraktowe	293 154,29	251 909,32
Pożyczki udzielone	-	2 112 971,00

4. BIEŻĄCY I ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO
ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 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	14 423 335,00	107 941,00	-	14 531 276,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 071 981,00	3 120 425,00	-	9 192 406,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	44 394 190,00	5 642 829,00	-	50 037 019,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	530 661,00	-	758 661,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 495 699,00	2 340 730,00	-	12 836 429,00
Kontrakty - rezerwa na straty	1 136 787,00	-1 028 187,00	-	108 600,00
Produkcja niezakończona podatkowo	26 377 295,00	10 332 546,00	-	36 709 841,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	469 222,00	16 515,00	-	485 737,00
Nieopłacone odsetki	22 451,00	-	-	22 451,00
Dyskonto należności	329 621,00	58 655,00	-	388 276,00
Odpis na pozostałe aktywa	12 304 082,00	669 196,00	-	12 973 278,00
Wycena instrumentów pochodnych	830 049,00	1 493 135,00	-	2 323 184,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	335 034,00	627 995,00	-	963 029,00
Pozostałe tytuły	543 587,00	- 331 861,00	-	211 726,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	-	-	428 661,00	428 661,00
Leasing(zobowiązania z tytułu leasingu)	9 631 615,00	- 402 719,00	-	9 228 896,00
Strata podatkowa	9 831 820,00	-4 126 630,00	-	5 705 190,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	138 314,00	-	-	138 314,00
Razem	137 563 082,00	19 051 231,00	428 661,00	157 042 974,00

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO
ZA OKRES 01.01.– 31.12.2024 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	12 592 176,00	1 831 159,00	-	14 423 335,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 829 287,00	1 242 694,00	-	6 071 981,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	30 833 185,00	13 561 005,00	-	44 394 190,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 129 902,00	-2 634 203,00	-	10 495 699,00
Kontrakty - rezerwa na straty	3 887 202,00	-2 750 415,00	-	1 136 787,00
Produkcja niezakończona podatkowo	16 525 193,00	9 852 102,00	-	26 377 295,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	8 401 808,00	1 229 807,00	-	9 631 615,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	529 664,00	-60 442,00	-	469 222,00
Nieopłacone odsetki	7 762,00	14 689,00	-	22 451,00
Dyskonto należności	197 528,00	132 093,00	-	329 621,00
Odpis na pozostałe aktywa	15 722 493,00	-3 418 411,00	-	12 304 082,00
Wycena instrumentów pochodnych	78 581,00	751 468,00	-	830 049,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	204 118,00	130 916,00	-	335 034,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184 008,00	-	-45 694,00	138 314,00
Pozostałe tytuły	-4 434,00	548 021,00	-	543 587,00
Strata podatkowa	5 159 038,00	4 672 782,00	-	9 831 820,00
Razem	112 505 511,00	25 103 265,00	-45 694,00	137 563 082,00

REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO
ZA OKRES 0.01. – 30.09.2025 ROKU

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	54 201 255,00	23 182 605,00	-	77 383 860,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	10 027 355,00	- 354 902,00	-	9 672 453,00
Dyskonto zobowiązań	5 579 169,00	- 528 936,00	-	5 050 233,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 703 116,00	20 374,00	-	2 723 490,00
Odsetki nieotrzymane	196 711,00	- 62 114,00	-	134 597,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	342 381,00	- 2 723,00	-	339 658,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	37 544,00	267 209,00	-	304 753,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 097 670,00	204 152,00	-	1 301 822,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 478 704,00	- 163 788,00	-	1 314 916,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	566 610,00	-	- 566 610,00	-
Korekta z tytułu niezapłaconych faktur	-	895 282,00	-	895 282,00
Razem	76 230 515,00	23 457 159,00	- 566 610,00	99 121 064,00

REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO
ZA OKRES 01.01. – 31.12.2024 R.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	29 264 014,00	24 937 241,00	-	54 201 255,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	8 537 679,00	1 489 676,00	-	10 027 355,00
Dyskonto zobowiązań	4 866 630,00	712 539,00	-	5 579 169,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 698 224,00	4 892,00	-	2 703 116,00
Odsetki nieotrzymane	134 597,00	62 114,00	-	196 711,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	354 131,00	-11 750,00	-	342 381,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	116 610,00	-79 066,00	-	37 544,00
Wycena instrumentów pochodnych	764 404,00	333 266,00	-	1 097 670,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 939 739,00	-461 035,00	-	1 478 704,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	745 352,00	-	-178 742,00	566 610,00
Razem	49 421 380,00	26 987 877,00	-178 742,00	76 230 515,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo, w wyniku czego na dzień 30 września 2025 roku stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 57 921 910,00 zł, a na 31 grudnia 2024 roku wartość aktywów z tego tytułu wynosiła 61 332 567,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2024 przekształcone*
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	22 752 841,11	26 495 560,92
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	4 323 039,00	5 034 157,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	3 181 803,57	323 986,63
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	875 948,00	-10 280 383,00
Inne	- 793 591,77	142 023,00
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	7 587 199,62	-4 780 216,37
Efektywna stawka podatkowa	33,35%	-18,04%

*Nota 7

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2024
Bieżący podatek dochodowy	3 181 271,62	323 986,63
Dotyczący roku obrotowego	3 181 271,62	323 986,63
Odroczony podatek dochodowy	4 405 928,00	-5 104 203,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	4 405 928,00	-5 104 203,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	7 587 199,62	-4 780 216,37

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2024
Odroczony podatek dochodowy	-995 271,00	68 676,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-995 271,00	68 676,00
(Korzyść podatkowa)/ obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-995 271,00	68 676,00

Spółka na dzień 30 września 2025 roku rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych w wysokości 5 705 190,00 zł.

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku w obszarze kontroli podatkowych nie nastąpiły zmiany w stosunku do opisanych w nocy 6.16 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2024.

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

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

5. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

5.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

AKTYWA WARUNKOWE

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
AKTYWA WARUNKOWE	-	4 800,00
Od pozostałych jednostek	-	4 800,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	4 800,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	197 309 629,67	202 120 957,74
Na rzecz jednostek powiązanych	15 598 170,84	15 876 346,00
Udzielone poręczenia	15 598 170,84	15 876 346,00
Na rzecz pozostałych jednostek	181 711 458,83	186 244 611,74
Sprawy sporne	181 711 458,83	171 856 935,32
Udzielone poręczenia	-	14 387 676,42

W ramach konsorcjum typu joint operation, każdy konsorcjant ponosi solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z realizacji wspólnego przedsięwzięcia. Na dzień 30 września 2025 roku łączna wartość projektów realizowanych w tej formule wynosiła około 1 148 mln zł z czego Spółce przysługuje regres do współkonsorcjanta w wysokości szacowanej 313 mln zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2024 wartość projektów wynosiła około 1 873 mln zł, w tym szacowany regres 639 mln zł.

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Unibep S.A. za 2024 rok oraz II kwartał 2025 roku nastąpiły następujące zmiany:

SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP S.A.

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Województwo Warmińsko-Mazurskie Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie	45 597	PLN	W dniu 29 sierpnia 2025 r. złożono pozew o waloryzację wynagrodzenia umownego. Odpis pozwu został doręczony pozwanemu 17 września 2025 roku z zobowiązaniem do złożenia odpowiedzi na pozew.
2.	Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o.	18 055	PLN	W dniu 5 listopada 2024 r. wysłano do Sądu Okręgowego we Wrocławiu pozew o zapłatę niezapłaconego wynagrodzenia. Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym wydany 30 grudnia 2024 r. Umicore złożył sprzeciw od nakazu zapłaty. Zarządzeniem Sądu z dnia 28 lutego 2025 r. wszystkie pozwy złożone przez Unibep S.A. przeciwko Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. zostały połączone do wspólnego rozpoznania. W dniu 4 lipca 2025 r. do Unibep wpłynął pozew o zapłatę w kwocie 27 124 390,64 zł. Sprawa została również skierowana do mediacji. W dniu 29 września 2025 r. strony zawarły ugodę zamykającą wzajemne roszczenia.
3.	Spółdzielnia Mieszkaniowa ŚWIT	951	PLN	W dniu 16 września 2025 r. złożony został pozew przeciwko SM świt w Elku o zapłatę kwoty 951 667,81 zł wraz z odsetkami. Pozew dotyczy zapłaty za roboty dodatkowe na budowie Elk Świt.

4.	Zielone AEP Sp. z o.o. S.K.A.	10 029	PLN	W lipcu 2025 roku Zielone AEP Sp. z o.o. S.K.A. złożyła pozew przeciwko Unibep S.A. dotyczący wad wykonawczych balkonów, tarasów oraz loggii na inwestycji przy ul. Przasnyskiej 11 i 11A w Warszawie na kwotę 10 029 127 zł. W październiku 2025 roku złożono odpowiedź na pozew, podnosząc brak winy pozwanej i zarzut przedawnienia roszczeń.
----	-------------------------------	--------	-----	--

5.2. GWARANCJE

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
OTRZYMANE GWARANCJE	70 915 515,08	59 186 324,68
Od pozostałych jednostek	70 915 515,08	59 186 324,68
UDZIELONE GWARANCJE	866 558 012,27	844 220 749,87
Na rzecz jednostek powiązanych	7 685 175,83	12 143 502,33
Na rzecz pozostałych jednostek	858 872 836,44	832 077 247,54

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku udzielono gwarancji na kwotę 366 278 692,45 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 25 088 783,45 zł.

6. INSTRUMENTY FINANSOWE

Wartość bilansowa

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 30.09.2025 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	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	24 186 198,64	-	-142 045 492,25	-	-117 859 293,61
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	172 759 664,07	-	-	-	172 759 664,07
Pożyczki udzielone	88 430 724,34	-	-	-	88 430 724,34
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-5 375 588,88	-	-2 256 112,63	-7 631 701,51
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	220 198 951,30	-	-	-	220 198 951,30
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-216 664 322,13	-	-216 664 322,13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-239 387 713,25	-	-239 387 713,25
	505 575 538,35	-5 375 588,88	-598 097 527,63	-2 256 112,63	-100 153 690,79

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	25 108 728,11	-	-	-134 407 797,42	-	-109 299 069,31
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	260 595 223,74	-	-	-	-	260 595 223,74
Pożyczki udzielone	46 038 456,19	-	-	-	-	46 038 456,19
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	5 439 184,97	-4 030 833,75	-	2 982 339,50	4 390 690,72
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 790 928,57	-	-	-	-	193 790 928,57
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-229 076 077,78	-	-229 076 077,78
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-325 302 217,88	-	-325 302 217,88
	525 533 336,61	5 439 184,97	-4 030 833,75	-688 786 093,08	2 982 339,50	-158 862 065,75

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej.

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej na dzień 30 września 2025 roku nie wystąpiły.

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	5 439 184,97	-	5 439 184,97
Razem	-	5 439 184,97	-	5 439 184,97

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

STAN NA DZIEŃ 30.09.2025 R.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	7 631 701,51	-	7 631 701,51
Razem	-	7 631 701,51	-	7 631 701,51

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 048 494,25	-	1 048 494,25
Razem	-	1 048 494,25	-	1 048 494,25

Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	-	5 439 184,97
Razem	-	5 439 184,97

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń Forward	7 631 701,51	1 048 494,25
Razem	7 631 701,51	1 048 494,25

Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

STRUKTURA WIEKOWA

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Poniżej 1 roku	-	5 434 377,88
Od 1 do 3 lat	-	4 807,09
Razem	-	5 439 184,97

Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

STRUKTURA WIEKOWA

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Poniżej 1 roku	5 292 904,72	163 281,59
Od 1 do 3 lat	2 338 796,79	885 212,66
Razem	7 631 701,51	1 048 494,25

7. ZMIANY W PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zarząd Spółki Unibep S.A. w 2024 roku podjął decyzję o zmianie Polityki rachunkowości w zakresie ujęcia inwestycji w jednostkach zależnych. Szczegółowe informacje w tym zakresie zostały zaprezentowane w punkcie 6.27 Sprawozdania finansowego Unibep S.A. za rok 2024. W związku z dobrowolnym charakterem zmiany i obowiązkowym podejściem retrospektywnym poniżej prezentujemy dane przekształcone na dzień 30 września 2024 oraz za okres od 1 stycznia 2024 do 30 września 2024.

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

AKTYWA	Stan na dzień 30.09.2024	Korekty	Stan na dzień 30.09.2024 przekształcone
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe razem	91 485 100,96	-	91 485 100,96
Wartości niematerialne	11 137 358,33	-	11 137 358,33
Inwestycje w jednostki zależne	160 561 021,53	-160 561 021,53	-
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	7 986,00	310 432 956,14	310 440 942,14
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	11 934 998,05	-	11 934 998,05
Kaucje z tytułu umów z klientami	12 142 401,75	-	12 142 401,75
Pożyczki udzielone	41 642 602,81	-	41 642 602,81
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	68 119 658,00	-	68 119 658,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	397 031 127,43	149 871 934,61	546 903 062,04
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	55 721 622,40	-	55 721 622,40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	290 278 543,48	-	290 278 543,48
Kaucje z tytułu umów z klientami	8 084 605,75	-	8 084 605,75
Aktywa kontraktowe	273 459 616,34	-	273 459 616,34
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	367 821,48	-	367 821,48
Pożyczki udzielone	13 149 828,93	-	13 149 828,93
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	6 301 789,28	-	6 301 789,28
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76 587 228,53	-	76 587 228,53
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	723 951 056,19	-	723 951 056,19
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	723 951 056,19	-	723 951 056,19
AKTYWA RAZEM	1 120 982 183,62	149 871 934,61	1 270 854 118,23

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

PASYWA	Stan na dzień 30.09.2024	Korekty	Stan na dzień 30.09.2024 przekształcone
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	-	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 803 761,02	-	65 803 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	41 113 801,40	1 075 811,96	42 189 613,36
Zyski (straty) zatrzymane	- 75 763 515,63	148 796 122,65	73 032 607,02
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	34 661 110,19	149 871 934,61	184 533 044,80
Kapitał własny ogółem	34 661 110,19	149 871 934,61	184 533 044,80
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	333 847,15	-	333 847,15
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	156 141 806,15	-	156 141 806,15
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	36 857 163,28	-	36 857 163,28
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	1 412 779,36	-	1 412 779,36
Rezerwy długoterminowe	69 861 959,58	-	69 861 959,58
Kaucje z tytułu umów z klientami	54 356 742,67	-	54 356 742,67
Zobowiązania długoterminowe razem	318 964 298,19	-	318 964 298,19
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	298 919 174,25	-	298 919 174,25
Zobowiązania kontraktowe	149 141 046,98	-	149 141 046,98
Kaucje z tytułu umów z klientami	71 111 847,23	-	71 111 847,23
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	30 736 386,12	-	30 736 386,12
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	17 310 264,52	-	17 310 264,52
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	482 946,31	-	482 946,31
Rezerwy krótkoterminowe	199 655 109,83	-	199 655 109,83
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	767 356 775,24	-	767 356 775,24
Zobowiązania krótkoterminowe razem	767 356 775,24	-	767 356 775,24
Zobowiązania ogółem	1 086 321 073,43	-	1 086 321 073,43
PASYWA RAZEM	1 120 982 183,62	149 871 934,61	1 270 854 118,23

SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.-30.09.2024	Korekty	01.01.-31.09.2024 przekształcone
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	1 489 352 165,47	-	1 489 352 165,47
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 446 234 001,73	-	1 446 234 001,73
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	43 118 163,74	-	43 118 163,74
Koszty zarządu	53 666 319,08	-	53 666 319,08
Pozostałe przychody operacyjne	5 170 056,24	-	5 170 056,24
Pozostałe koszty operacyjne	5 307 587,65	-	5 307 587,65
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-10 685 686,75	-	-10 685 686,75
Przychody finansowe	19 831 594,25	-11 276 606,74	8 554 987,51
Koszty finansowe	26 604 011,27	-	26 604 011,27
Oczekiwane straty kredytowe	-1 319 975,35	-	-1 319 975,35
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	53 910 296,08	53 910 296,08
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-16 138 128,42	42 633 689,34	26 495 560,92
Podatek dochodowy	-4 780 216,37	-	-4 780 216,37
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-11 357 912,05	42 633 689,34	31 275 777,29
Zysk (strata) netto	-11 357 912,05	42 633 689,34	31 275 777,29

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.09.2024	Korekty	01.01-31.09.2024 przekształcone
Zysk (strata) netto	-11 357 912,05	42 633 689,34	31 275 777,29
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	361 456,05	-	361 456,05
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	361 456,05	-	361 456,05
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	361 456,05	-	361 456,05
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	68 676,00	-	68 676,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	292 780,05	-2 023 670,24	-1 730 890,19
<i>w tym wpływ wycena metodą praw własności</i>	-	-2 023 670,24	-2 023 670,24
Całkowite dochody ogółem	-11 065 132,00	40 610 019,10	29 544 887,10
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	-11 065 132,00	40 610 019,10	29 544 887,10

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-30.09.2024	Korekty	01.01.-30.09.2024 przekształcone
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto	-16 138 128,42	42 633 689,34	26 495 560,92
II. Korekty razem	-132 585 274,17	42 633 689,34	-89 951 584,83
1. Amortyzacja:	16 783 107,00	-	16 783 107,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-4 490,31	-	-4 490,31
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	177 093,33	-	177 093,33
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 832 634,59	42 633 689,34	39 801 054,75
5. Zmiana stanu rezerw	1 327 396,62	-	1 327 396,62
6. Zmiana stanu zapasów	-18 189 227,16	-	-18 189 227,16
7. Zmiana stanu należności, w tym: aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	-62 820 167,75	-	-62 820 167,75
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	-67 107 498,61	-	-67 107 498,61
9. Inne korekty	81 147,30	-	81 147,30
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-148 723 402,59	-	-148 723 402,59
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	994 538,10	-	994 538,10
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-147 728 864,49	-	-147 728 864,49
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-9 284 303,11	-	-9 284 303,11
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	340 024,14	-	340 024,14
Odsetki otrzymane	5 025 579,33	-	5 025 579,33
Dywidendy otrzymane	11 276 606,74	-	11 276 606,74
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	50 275 000,01	-	50 275 000,01
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-12 842 130,68	-	-12 842 130,68
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	4 506 273,39	-	4 506 273,39
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	49 297 049,82	-	49 297 049,82
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	40 000 000,00	-	40 000 000,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-9 825 394,00	-	-9 825 394,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-11 791 292,35	-	-11 791 292,35
Zapłacone odsetki	-13 073 459,90	-	-13 073 459,90
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 309 853,75	-	5 309 853,75
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-93 121 960,92	-	-93 121 960,92
Różnice kursowe	4 588,45	-	4 588,45
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-93 117 372,47	-	-93 117 372,47
Środki pieniężne na początek okresu	169 704 601,00	-	169 704 601,00
Środki pieniężne na koniec okresu	76 587 228,53	-	76 587 228,53
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	21 418 999,31	-	21 418 999,31

8. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

STAN NA DZIEŃ 30.09.2025 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	21 255 605,92	2 857 850,27	7 691 790,15	507 087,57	2 503 175,26	2 013 690,00	88 430 724,34	6 349 877,03	5 265 597,90
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	21 255 605,92	2 857 850,27	7 691 790,15	507 087,57	2 503 175,26	2 013 690,00	88 430 724,34	6 349 877,03	5 265 597,90

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	19 252 456,46	713 028,08	5 748 203,72	6 844 093,74	3 289 334,00	46 038 456,19	6 800 189,89	5 870 969,82
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	19 252 456,46	713 028,08	5 748 203,72	6 844 093,74	3 289 334,00	46 038 456,19	6 800 189,89	5 870 969,82

ZA OKRES 01.01. - 30.09.2025 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	27 757 645,98	20 262 367,43	3 177 954,91	563 849,93	4 000,00	112 799,18
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	27 757 645,98	20 262 367,43	3 177 954,91	563 849,93	4 000,00	112 799,18

ZA OKRES 01.01. - 30.09.2024 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	40 534 231,37	3 503 431,85	17 616 524,02	383 679,85	415 311,04	91 328,50
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	40 534 231,37	3 503 431,85	17 616 524,02	383 679,85	415 311,04	91 328,50

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą dokonały zakupów w Spółce na łączną kwotę 2,2 tys. zł, w tym okresie również dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 243,5 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku członkowie Zarządu nie dokonali zakupów w Spółce oraz nie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą.

9. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

Skład Zarządu na dzień bilansowy i dzień publikacji sprawozdania:

- Andrzej Piotr Sterczyński - Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - Wiceprezes Zarządu
- Ewelina Magdalena Karp-Kręglińska – Członek Zarządu
- Paweł Sebastian Nogalski – Członek Zarządu

Zbigniew Tadeusz Gościcki złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu Unibep S.A. ze skutkiem na koniec dnia 10 września 2025 r.

Rada Nadzorcza Unibep S.A. podjęła uchwałę o powołaniu Pawła Sebastiana Nogalskiego na stanowisko członka zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 11 września 2025 r.

Skład Rady Nadzorczej na dzień bilansowy i dzień publikacji sprawozdania:

- Jan Mikołuszko - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Dariusz Jacek Blocher - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Piotr Wojciech Biezuński - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Maciej Patryk Stajkowski - Członek Rady Nadzorczej
- Ryszard Edmund Rozpondek - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

9.1. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ ORAZ OSÓB I PODMIOTÓW BLISKO Z NIMI ZWIĄZANYCH

Wynagrodzenia Zarządu

ZA OKRES 01.01 – 30.09.2025 R.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia roczna za 2024 rok wypłacona 10 lipca 2025	Razem
Andrzej Piotr Sterczyński	630 000,00	254 766,00	884 766,00
Leszek Marek Gołąbiecki	605 700,00	233 396,00	839 096,00
Adam Poliński	540 000,00	207 396,00	747 396,00
Ewelina Magdalena Karp-Kręglińska*	232 000,00	-	232 000,00
Zbigniew Tadeusz Gościcki**	41 666,67	-	41 666,67
Paweł Sebastian Nogalski***	33 727,27	-	33 727,27
Razem	2 083 093,94	695 558,00	2 778 651,94

* pełni funkcję od 1 czerwca 2025

** pełnił funkcję do 10 września 2025

*** pełnił funkcję od 11 września 2025

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Dariusz Jacek Blocher	656 100,00
Leszek Marek Gołąbiecki	605 700,00
Adam Poliński	478 460,11
Krzysztof Mikołajczyk*	378 000,00
Andrzej Piotr Sterczyński	432 000,00
Przemysław Wojciech Janiszewski**	164 967,74
Zbigniew Tadeusz Gościcki	25 000,00
Razem	2 740 227,85

*pełnił funkcję do 23 kwietnia 2024 r., otrzymał odszkodowanie za zakaz konkurencji po ustaniu stosunku pracy w kwocie 47 250,00 zł

**pełnił funkcję do 5 marca 2024 r.

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Premia roczna za rok 2024 wypłacona 10 lipca 2025	Razem
Jan Mikołuszko	360 000,00	-	-	360 000,00
Beata Maria Skowrońska	126 000,00	-	-	126 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	126 000,00	45 000,00	-	171 000,00
Paweł Markowski	63 000,00	-	-	63 000,00
Michał Kołosowski	81 000,00	-	-	81 000,00
Piotr Wojciech Biezuński	63 000,00	-	-	63 000,00
Dariusz Jacek Blocher	91 161,30	-	193 600,00	284 761,30
Maciej Patryk Stajkowski*	24 033,33	-	-	24 033,33
Ryszard Edmund Rozpondek**	24 033,33	-	-	24 033,33
Razem	958 227,96	45 000,00	193 600,00	1 196 827,96

*pełni funkcję od 18 czerwca 2025 r.

** pełni funkcję od 18 czerwca 2025 r.

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
Jan Mikołuszko	360 000,00	-	360 000,00
Beata Maria Skowrońska	126 000,00	-	126 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	126 000,00	45 000,00	171 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski*	63 000,00	-	63 000,00
Michał Kołosowski	81 000,00	-	81 000,00
Paweł Markowski	63 000,00	-	63 000,00
Jakub Marek Karnowski**	53 290,32	-	53 290,32
Razem	872 290,32	45 000,00	917 290,32

*rezygnacja z 30 września 2024 r.

**rezygnacja z 19 sierpnia 2024 r.

Ponadto w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 30 września 2025 r., nie dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej, a w okresie porównywalnym wynagrodzenie to wyniosło 23 151,92 zł.

9.2. PROGRAM MOTYWACYJNY

Program Motywacyjny został szczegółowo omówiony w punkcie 6.10 jednostkowego sprawozdania finansowego za 2024 rok. W 2025 roku miały miejsce zdarzenia dotyczące tego Programu, które zostały opisane w pkt. 3 jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 roku.

10. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.01.–30.09.2025	01.01.–30.09.2024 przekształcone*
Liczba akcji zwykłych	33 015 259,00	32 820 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 869 824,93	32 820 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	33 015 259,00	32 820 634,00
Zysk (strata) netto	15 165 641,49	31 275 777,29
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	15 165 641,49	31 275 777,29
Zysk (strata) na jedną akcję	0,46	0,95

*Nota 7

11. ŚRODKI PIENIĘŻNE W SPRAWOZDANIU Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	stan na dzień 30.09.2025	stan na dzień 30.09.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	220 235 204,04	76 573 556,06
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-36 252,74	13 672,47
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	220 198 951,30	76 587 228,53
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	40 569 916,82	21 418 999,31

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach VAT prowadzonych w związku z mechanizmem podzielonej płatności (split payment) oraz środków zgromadzonych na rachunkach escrow.

12. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

Sytuacja związana z wojną w Ukrainie nie wpływa bezpośrednio na działalność Spółki. Pośrednio może mieć jednak wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje lub może rzutować na wiele trendów gospodarczych. Konflikt wpływał w okresach minionych i dalej może wpływać na nastroje wśród inwestorów i ich skłonności inwestycyjne. W zależności od rozwoju sytuacji w Ukrainie, wojna może mieć wpływ na zaburzenie w łańcuchach dostaw i tym samym wpływać na wzrost cen surowców, odpływ pracowników z rynku polskiego i tym samym wpływ na harmonogramy realizacji i ceny usług podwykonawców.

Wojna na wschodzie wpływa na decyzje państw odnośnie wydatków na zbrojenia, w tym rozbudowę infrastruktury. Spółka monitoruje zamierzenia inwestycyjne w wojskowości i aktywizuje swoje działania pod kątem pozyskiwania zamówień na prace budowlane zlecanych przez administrację wojskową naszego kraju. Od początku roku pozyskaliśmy zamówienia segmentu wojskowego na kwotę ok. 0,5 mld zł. Przeprowadziliśmy dodatkowo niezbędne zmiany organizacyjne wyodrębniając dyrekcję do realizacji budownictwa specjalnego, w tym wojskowego.

Unibep S.A. podtrzymuje zamiar uczestniczenia w projekcie odbudowy Ukrainy w okresie po zakończeniu wojny. Spółka aktualnie prowadzi jeden kontrakt na terenie Ukrainy (na realizację przejścia granicznego Medyka-Szeginie na granicy ukraińsko-polskiej).

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

13. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

ZAWARCIE UMÓW FINANSOWYCH

- 6 października 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group umowę o udzielenie kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych zwiększając limit do 15 mln. zł. Umowa zawarta do dnia 30 września 2026 roku.
- 6 października 2025 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. aneksował z Santander Bank Polska S.A. umowę o Multilinę w kwocie 78 mln. zł. Umowa zawarta do dnia 14 października 2026 roku.
- 8 października 2025 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. przedłużyli z Santander Factoring Sp. z o.o. umowę limitu factoringowego. Umowa zawarta do dnia 14 października 2026 roku.
- 8 października 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę przelewu wierzytelności doprecyzowując w ten sposób zapisy umowy.
- 10 października Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. aneksował z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy zwiększając limit do wysokości 80 mln zł. Umowa zawarta do dnia 31 stycznia 2026 roku.

- 21 października 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu odnawialnego w wysokości 36 mln zł, doprecyzowując w ten sposób zapisy umowy. Umowa zawarta do dnia 31 grudnia 2025 roku.
- 28 października 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Accelerant Insurance Europe S.A. umowę Limitu Gwarancyjnego doprecyzowując w ten sposób zapisy umowy. Umowa zawarta do dnia 25 marca 2026 roku.
- 3 listopada 2025 roku Unibep S.A. przedłużył z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group umowę generalną o udzielenie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w kwocie 100 mln. zł. Umowa zawarta do dnia 28 października 2026 roku.
- 4 listopada 2025 roku Unibep S.A. przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 40 mln zł. Umowa przedłużona do dnia 3 listopada 2026 roku.
- 6 listopada 2025 roku Unibep S.A. podpisał aneks do umowy pożyczki odnawialnej z Unihouse S.A. na kwotę 20 mln zł, zwiększający kwotę udzielonej pożyczki do 25 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 31 grudnia 2025 roku.
- 7 listopada 2025 Unidevelopmet S.A. zwrócił do Unibep S.A. pożyczkę w kwocie 20 mln zł udzieloną dnia 6 marca 2025 roku.

ZAWARCIE ISTOTNYCH UMÓW I INNE ISTOTNE ZDARZENIA

- **Polubowne rozwiązanie umowy z Zamawiającym dot. realizacji inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim**

8 października 2025 roku Zarząd Unibep S.A. otrzymał informację o zatwierdzeniu przez właściwy sąd z dniem 7 października 2025 roku ugody pomiędzy Unibep S.A. oraz Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. z siedzibą w Radzikowicach w ramach mediacji sądowej w przedmiocie umowy dotyczącej realizacji inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim. (RB 75/2025)

- **Aktualizacja informacji nt. zawarcia warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Omulewskiej w Warszawie**

21 października 2025 roku Zarząd Unibep S.A. zawarł aneks do umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Omulewskiej w Warszawie. Zgodnie z aneksem doszło do przedłużenia do dnia 31 grudnia 2025 roku terminu na spełnienie się warunków wejścia Umowy w życie. (RB 80/2025)

O zawarciu umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 68/2025.

- **Zawarcie dwóch umów na realizację inwestycji budowlanej pn. "Viva Cité" przy ulicy Podgrodzie w Warszawie - Etap 1 i 2**

29 października 2025 roku Zarząd Unibep S.A. zawarł dwie umowy o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa Etapu 1 [Umowa 1] oraz Etapu 2 [Umowa 2] inwestycji budowlanej pn. "Viva Cité" przy ulicy Podgrodzie w Warszawie. Zamawiającym jest DEVELIA VITA Sp. z o.o. z siedzibą

w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Umowy 1 wynosi ok. 51,8 mln zł netto, z uwzględnieniem optymalizacji określonych w Umowie 1. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Umowy 2 wynosi ok. 38,4 mln zł netto, z uwzględnieniem optymalizacji określonych w Umowie 2. (RB 81/2025)

- **Wybór oferty Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na zaprojektowanie i wykonanie bocznicy kolejowej i robót towarzyszących dla Centralnego Portu Komunikacyjnego**

31 października 2025 roku Zarząd Unibep S.A. otrzymał od Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [CPK] zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum w składzie: TRACK TEC CONSTRUCTION Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu [Lider Konsorcjum] oraz Unibep S.A. [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Zaprojektowanie i wykonanie budowy bocznicy kolejowej i robót towarzyszących dla projektu pn.: "Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do jego funkcjonowania - budowa bocznicy kolejowej na odcinku linia kolejowa nr 3 - Centralny Port Komunikacyjny" w województwie mazowieckim. Cena oferty złożonej przez konsorcjum wynosi ok. 143,2 mln zł brutto, tj. ok. 116,4 mln zł netto, z czego udział Emitenta wynosi ok. 71,6 mln zł brutto, tj. ok. 58,2 mln zł netto. (RB 82/2025)

SPRAWY SĄDOWE

- 23 grudnia 2022 r. Unibep S.A. złożył wspólnie z ZUE S.A. pozew przeciwko Miastu Katowice oraz Tramwaje Śląskie S.A. tytułem zapłaty wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie w kwocie 13 401 366,91 zł. Unibep S.A. dochodzi pozewem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. W dniu 14 października 2025 Sąd I instancji wydał wyrok zgodnie z którym zasądzone na rzecz Unibep S.A. 10 721 093,53 zł należności głównej powiększonej o odsetki oraz koszty procesu. Wyrok jest nieprawomocny.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 17 listopada 2025 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP S.A.

Prezes Zarządu

.....
Andrzej Piotr Sterczyński

Wiceprezes Zarządu

.....
Leszek Marek Gołąbiecki

Wiceprezes Zarządu

.....
Adam Poliński

Członek Zarządu

.....
Ewelina Magdalena Karp - Kręglińska

Członek Zarządu

.....
Paweł Sebastian Nogalski

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa, Dyrektor Rachunkowości
Finansowej

.....
Anna Sikorska - Moroz



Unibep S.A., ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
Tel.: +48 85 731 80 00, fax: +48 85 730 68 68
e-mail: biuro@unibep.pl, www.unibep.pl