

**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**Za rok zakończony
31 grudnia 2022**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez UE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 - po korekcie	stan na dzień 31.12.2021
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe razem	6.1	15 304 074,29	16 577 833,21	16 577 833,21
Wartości niematerialne	6.2	9 747 035,65	9 753 221,10	9 753 221,10
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	61 625 335,33	24 890 000,00	24 890 000,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.8	87 550,13	38 757,90	38 757,90
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6.28	0,00	4 820 969,23	4 820 969,23
Pożyczki udzielone	6.9	79 231 122,13	62 323 520,21	62 323 520,21
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		29 854 450,00	13 697 770,00	13 697 770,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		195 849 567,53	132 102 071,65	132 102 071,65
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	6.6	437 725 433,41	363 477 020,35	363 477 020,35
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.4	44 503 411,73	43 424 095,77	43 424 095,77
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8 086 344,76	11 778 568,00	232 763,00
Pożyczki udzielone	6.9	8 110 065,60	6 309 294,88	6 309 294,88
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	54 848 548,15	153 532 138,74	153 532 138,74
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		553 273 803,65	578 521 117,74	566 975 312,74
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		553 273 803,65	578 521 117,74	566 975 312,74
AKTYWA RAZEM		749 123 371,18	710 623 189,39	699 077 384,39

*informacje na temat korekty sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2021 roku zawarte są w pkt 6.44

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 - po korekcie	stan na dzień 31.12.2021
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	6.10	6 675 000,00	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		52 800 000,00	52 800 000,00	52 800 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	28 611 031,45	28 611 031,45	28 611 031,45
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	150 621 385,64	127 372 221,28	127 233 465,28
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		238 707 417,09	215 458 252,73	215 319 496,73
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		71 486 586,10	60 034 385,02	60 034 385,02
Kapitał własny ogółem		310 194 003,19	275 492 637,75	275 353 881,75
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.15	9 790 000,00	0,00	0,00
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	90 710 719,46	72 565 704,98	72 565 704,98
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	11 896 052,84	12 958 385,75	12 958 385,75
Rezerwy długoterminowe	6.14	1 547 452,00	2 286 783,00	2 286 783,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	2 792 574,16	4 708 414,65	4 708 414,65
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		18 003 401,00	14 441 993,00	3 034 944,00
Zobowiązania długoterminowe razem		134 740 199,46	106 961 281,38	95 554 232,38
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	36 767 776,81	36 286 845,52	36 286 845,52
Zobowiązania kontraktowe	6.17	181 052 090,16	170 967 331,01	170 967 331,01
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	6 730 836,42	7 367 564,00	7 367 564,00
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	4 722 559,11	52 298 914,94	52 298 914,94
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	19 084 902,71	18 697 579,61	18 697 579,61
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 724 450,00	10 541 571,00	10 541 571,00
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	50 106 553,32	32 009 464,18	32 009 464,18
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		304 189 168,53	328 169 270,26	328 169 270,26
Zobowiązania krótkoterminowe razem		304 189 168,53	328 169 270,26	328 169 270,26
Zobowiązania ogółem		438 929 367,99	435 130 551,64	423 723 502,64
PASYWA RAZEM		749 123 371,18	710 623 189,39	699 077 384,39

*informacje na temat korekty sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2021 roku zawarte są w pkt 6.44

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021- po korekcie	01.01-31.12.2021
Przychody z umów z klientami	6.20	333 042 152,09	285 890 494,80	285 890 494,80
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.21	233 006 046,02	221 225 412,63	221 225 412,63
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		100 036 106,07	64 665 082,17	64 665 082,17
Koszty sprzedaży	6.21	20 609 310,22	14 240 804,86	14 240 804,86
Koszty zarządu	6.21	9 699 578,75	7 623 758,11	7 623 758,11
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	4 287 689,91	14 898 160,73	14 898 160,73
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	6 483 181,27	10 218 805,33	10 218 805,33
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		67 531 725,74	47 479 874,60	47 479 874,60
Przychody finansowe	6.23	8 337 242,00	3 185 248,44	3 185 248,44
Koszty finansowe	6.23	10 495 168,75	5 499 262,33	5 499 262,33
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	288 853,46	581 820,70	581 820,70
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	6.28	1 207 009,22	6 426 757,64	6 426 757,64
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		66 291 954,75	51 010 797,65	51 010 797,65
Podatek dochodowy	6.16	11 514 112,00	8 786 901,00	8 925 657,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		54 777 842,75	42 223 896,65	42 085 140,65
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto		54 777 842,75	42 223 896,65	42 085 140,65
z tego przypadający:				
udziałom niesprawnym kontroli		22 528 678,39	12 363 257,55	12 363 257,55
akcjonariuszom jednostki dominującej		32 249 164,36	29 860 639,10	29 721 883,10

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021- po korekcie	01.01-31.12.2021
Zysk (strata) netto	54 777 842,75	42 223 896,65	42 085 140,65
Całkowite dochody ogółem z tego przypadający:	54 777 842,75	42 223 896,65	42 085 140,65
Udziałom niesprawnym kontroli	22 528 678,39	12 363 257,55	12 363 257,55
akcjonariuszom jednostki dominującej	32 249 164,36	29 860 639,10	29 721 883,10

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	127 233 465,28	215 319 496,73	60 034 385,02	275 353 881,75
Korekta danych lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	138 756,00	138 756,00	0,00	138 756,00
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	127 372 221,28	215 458 252,73	60 034 385,02	275 492 637,75
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	-9 000 000,00	-9 000 000,00	-13 672 060,84	-22 672 060,84
Zwrot wkładów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-14 938 248,25	-14 938 248,25
Objęcie kontroli	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 533 831,78	17 533 831,78
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	32 249 164,36	32 249 164,36	22 528 678,39	54 777 842,75
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	32 249 164,36	32 249 164,36	22 528 678,39	54 777 842,75
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	23 249 164,36	23 249 164,36	11 452 201,08	34 701 365,44
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	150 621 385,64	238 707 417,09	71 486 586,10	310 194 003,19

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	106 511 582,18	194 597 613,63	47 671 127,47	242 268 741,10
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	106 511 582,18	194 597 613,63	47 671 127,47	242 268 741,10
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	-9 000 000,00	-9 000 000,00	0,00	-9 000 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	29 721 883,10	29 721 883,10	12 363 257,55	42 085 140,65
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	29 721 883,10	29 721 883,10	12 363 257,55	42 085 140,65
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	20 721 883,10	20 721 883,10	12 363 257,55	33 085 140,65
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	127 233 465,28	215 319 496,73	60 034 385,02	275 353 881,75

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	66 291 954,75	51 010 797,65
Korekty razem:	-20 739 664,79	33 019 009,82
Amortyzacja:	3 077 769,56	2 441 509,27
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 071,60	727,46
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 821 573,06	3 389 466,49
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 322 775,14	-14 778 113,87
Zmiana stanu rezerw	10 460 057,06	21 084 466,59
Zmiana stanu zapasów	6 319 938,95	-88 468 463,06
Zmiana stanu należności	720 782,32	-29 730 495,09
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-42 024 614,64	139 317 563,90
Inne korekty	206 532,44	-237 651,87
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	45 552 289,96	84 029 807,47
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-27 542 782,00	-10 903 157,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 009 507,96	73 126 650,47
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-1 340 575,87	-425 582,77
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	181 331,09	54 101,47
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-48 849 424,45	0,00
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0,00	4 226 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	0,00	-6 025 000,00
Odsetki otrzymane	5 498 756,01	2 326 240,52
Dywidendy otrzymane	0,00	8 681 240,85
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-17 760 411,65	-14 943 432,44
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	23 868 574,14	38 373,29
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-38 401 750,73	-6 068 059,08
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	54 098 245,92	94 369 330,98
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-83 391 922,15	-50 940 904,84
Nabycie akcji (udziałów) własnych/zwrot wkładów	-14 938 248,25	0,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 273 895,56	-1 946 254,14
Zapłacone odsetki	-9 726 378,12	-4 232 190,62
Wypłacone dywidendy	-22 059 149,66	-8 959 523,59
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-78 291 347,82	28 290 457,79
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-98 683 590,59	95 349 049,18
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-98 683 590,59	95 349 049,18
Środki pieniężne na początek okresu	153 532 138,74	58 183 089,56
Środki pieniężne na koniec okresu	54 848 548,15	153 532 138,74
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	17 647 928,07	41 542 741,21

*informacje o środkach pieniężnych prezentuje Nota 6.7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych są zawarte w nocie 6.26.

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIDEVELOPMENT powstała w roku 2011.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w skład Grupy UNIDEVELOPMENT wchodziły następujące podmioty: Idea Sp. z o.o., Nowa Idea Sp. z o.o., MP Sp. z o.o., Unigo Sp. z o.o., Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Monday Development Sp. z o.o., Sokratesa Sp. z o.o., Osiedle Idea Sp. z o.o., Osiedle Marywilska Sp. z o.o., Bukowska 18 Sp. z o.o., Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k., Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k., URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k., Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp.j., Coopera IDEA Sp. z o.o., Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k., Asseł IDEA Sp. z o.o., UNI1 Sp. z o.o., 1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k., Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k., UNI2 Sp.zo.o., UNI3 Sp.zo.o., UNI4 Sp.zo.o., UNI5 Sp.zo.o., UNI6 Sp.zo.o., UNI7 Sp.zo.o., UNI8 Sp.zo.o., UNI9 Sp.zo.o., UNI10 Sp.zo.o., UNI11 Sp.zo.o., UNI12 Sp.zo.o., UNI13 Sp.zo.o.

Schemat Składu Grupy UNIDEVELOPMENT zamieszczono w pkt. 2.1.

Zmiany w Składzie Grupy UNIDEVELOPMENT w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione są w pkt. 2.1. i 6.31.

Spółka dominująca UNIDEVELOPMENT S.A z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 roku – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008 roku w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30 kwietnia 2013 roku została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest realizacja projektów budowlanych związana ze wznoszeniem budynków.

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska.

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

Zarówno UNIDEVELOPMENT S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządziły jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej z wyłączeniem danych porównawczych spółek zawiązanych/przejętych w 2021 roku.

1.2. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIDEVELOPMENT w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF

ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE”.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2022 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2022 roku. W 2022 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 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 Grupy 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 Grupa 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 zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został 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 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: doprecyzowanie przez Radę MSR, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym, oczekuje się że podstawa wyceny instrumentów finansowych będzie uznana za istotną informację (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunków i korygowanie błędów”: wprowadzono do standardu definicję szacunku księgowego: Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. Rada wprowadziła zasadę konieczności ujmowania aktywów i rezerw na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Leasing”: doprecyzowanie wymogów w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma to zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki ((obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 lub po tej dacie),
- 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 Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy. Spółka zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

1.4. Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych

Grupa w 2022 roku nie dokonywała zmian w prezentacji sprawozdań finansowych. W roku porównawczym w związku z wprowadzeniem Jednolitego Europejskiego Formatu Raportowania (ESEF) Grupa dokonała prezentacyjnej reklasyfikacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Szczegółowy opis zmian z 2021 rok został zawarty w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2021 roku.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

W skład Grupy UNIDEVELOPMENT wchodzi:

1. **Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia kontroli przez Unidevelopment SA to 18 grudnia 2015 roku. Unidevelopment SA posiada 100% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Spółka konsolidowana metodą pełną.
2. **Nowa Idea Sp. z o.o. (wcześniej Idea Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nastąpił 9 września 2011 roku. W 2012 roku Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział z zyskach do 48,99%. Dnia 18 grudnia 2015 roku Unidevelopment SA zwiększyła swój udział w zysku/stracie do 98%, 2% udziału ma Idea Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Nowa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908454, REGON: 142567076, NIP: 5213578406. Spółka konsolidowana metodą pełną.
3. **MP Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. **Unigo Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w nowo związanej Spółce objęta Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 30. Października 2012 roku pod numerem 0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. **Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 3 października 2013 roku pod numerem 0000479378, REGON 146903861, NIP 5213656425. W dniu 8 lipca 2022 roku została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza z UDM Sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. **Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 3 października 2013 roku. pod numerem 0000479375, REGON 146903855, NIP 5213656454. W dniu 8 października 2021 roku została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza z UDM Sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. **Szczęśliwicka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 3 marca 2014 roku pod numerem 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Obecnie udziały w spółce posiadają: Unidevelopment SA 92,93%, Hevelia Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. 3,31%, Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. 2,82%, Monday Development sp. z o.o. 0,86%, MP sp. z o.o. 0,08%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. **Monday Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000848409, REGON 301054767, NIP 7811832838. Na dzień 31 grudnia 2022 roku jedynym udziałowcem Spółki jest Unidevelopment SA. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development Sp. z o.o. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. **Sokratesa Sp. z o.o.** (dawniej: Kosmonautów Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 7 września 2016 roku pod numerem 0000635566, REGON 365338348, NIP 9721266394. Spółka konsolidowana metodą pełną.
10. **Osiedle Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 7 listopada 2016 roku pod numerem 0000645217, REGON 365800901, NIP 5213754381. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. **Osiedle Marywilska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 20 stycznia 2009 roku pod numerem 0000321850, REGON 141720541, NIP 5213518261. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. **Bukowska 18 Sp. z o.o. (wcześniej Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie Spółki Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp. k. ze spółki komandytowej w spółkę z o.o. Dane Spółki przekształconej: Bukowska 18 Sp. z o.o. KRS: 0000908804, REGON: 367998178, NIP: 9721277340. Spółka konsolidowana metodą pełną.
13. **Zielony Sotacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem 0000689262, NIP 9721277334, REGON 367998066. Spółka konsolidowana metodą pełną.

14. **Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.** (wcześniej: Monday Malta Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.) z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem 0000689250, NIP 9721277328, REGON 367991928. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. **URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Unidevelopment SA w dniu 3 sierpnia 2017 roku przystąpił do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.. Spółka zarejestrowana w KRS w dniu 31 marca 2010 roku, REGON 142370014, NIP 5252476443. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. **Fama Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. W dniu 22 lutego 2018 roku nastąpił zakup przez Unidevelopment SA 50 udziałów. Unidevelopment SA posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000699449, REGON 368514780, NIP 6692540559. W 2020 roku została zarejestrowana zmiana nazwy spółki z Wiepofama Development sp. z o.o. na Fama Development sp. z o.o. Spółka konsolidowana metoda pełną.
17. **Fama Development Sp. z o.o. Sp.j. (wcześniej Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Poznaniu. Unidevelopment SA przystąpił do Spółki w dniu 22 lutego 2018 roku. Na dzień 31 grudnia 2022 roku współnikami w spółce są Unidevelopment SA 49,95 % i Fama Development Sp. z o.o. 0,1%. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000700179, REGON 368545131, NIP 6692540677. W dniu 19 listopada 2021 roku Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII Gospodarczy KRS zarejestrował przekształcenie spółki "Fama Development Sp. z o.o." Spółka komandytowa w Spółkę pod firmą Fama Development Sp. z o.o. spółka jawna (KRS: 0000932842, REGON: 368545131, NIP: 6692540677). Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. **Coopera IDEA Sp. z o.o. (wcześniej Coopera Idea Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 3 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000738151. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908591, REGON: 380657725, NIP: 5213832767. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. **Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 11 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000740041, REGON 380731829, NIP 5213833821. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. **Asset IDEA Sp. z o.o. (wcześniej Asset IDEA Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 10 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000739776. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000907612, REGON: 380725639, NIP: 5213833666. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. **UNI1 Sp. z o.o. (wcześniej UNI1 IDEA Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 29 listopada 2018 roku pod numerem KRS 0000759909. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki UNI 1 IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: UNI 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000904419, REGON: 381908750, NIP: 5213848047. Spółka konsolidowana metodą pełną.
22. **1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu zarejestrowana w dniu 21 września 2020 roku w KRS. NIP: 7812012988, KRS: 0000860960, REGON: 387069658. Udziały w spółce posiada: 99% Fama Development sp. z o.o. sp. k. (komandytariusz) oraz 1% Fama Development sp. z o.o. (komplementariusz). Spółka konsolidowana metodą pełną.
23. **Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. W dniu 22 września 2020 roku Spółka Unidevelopment SA przystąpiła jako współnik (komandytariusz) do Spółki URSA SKY Smart City sp. z o.o. sp.k. . Wniesione wkłady na 31 grudnia 2022 wynosiły 1 000,00 PLN KRS 0000846053, REGON 386295418, NIP 5213899116. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
24. **UNI2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000910953, REGON 38947680100000, NIP 5242922237. Spółka konsolidowana metodą pełną.
25. **UNI3 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888651, REGON 38842810200000, NIP 5242915208. Spółka konsolidowana metodą pełną.
26. **UNI4 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 3 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000886543, REGON 38834703600000, NIP 5242914605. Spółka konsolidowana metodą pełną.
27. **UNI5 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 2% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 15 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888712, REGON 38840855900000, NIP 9721315460. Spółka konsolidowana metodą pełną.
28. **UNI6 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000890939, REGON 38847619900000, NIP 9721315715. Spółka konsolidowana metodą pełną.

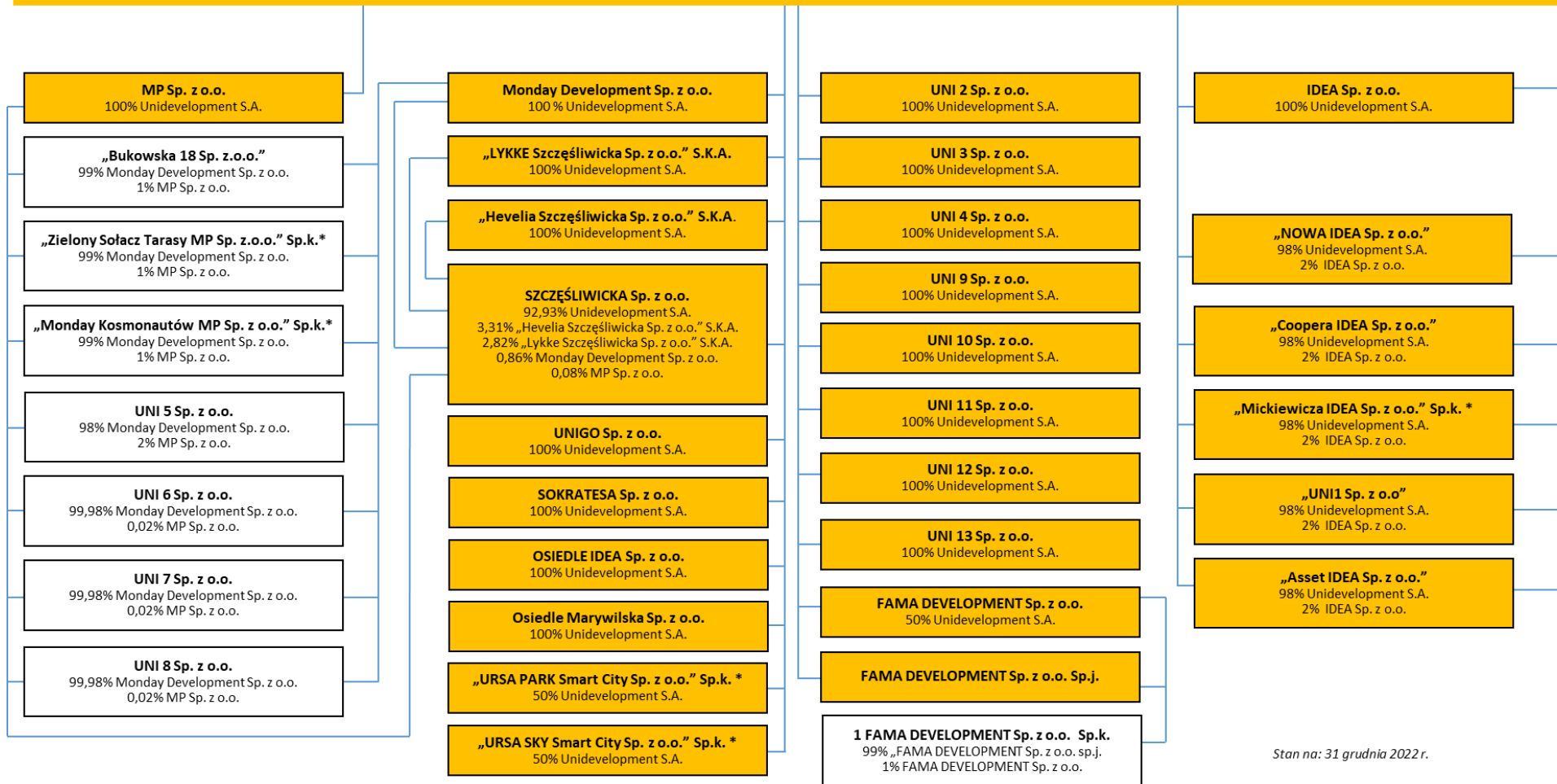
-
29. **UNI7 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp.zo.o. i 0,02% MP Sp.zo.o. Spółka zarejestrowana w dniu 18 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000889874, REGON 38843747200000, NIP 9721315589. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 30. **UNI8 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp.zo.o. i 0,02% MP Sp.zo.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000909626, REGON 38951581400000, NIP 9721318895. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 31. **UNI9 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912510, REGON 38951531700000, NIP 5242922444. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 32. **UNI10 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 10 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905262, REGON 38917056800000, NIP 5242920451. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 33. **UNI11 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 1 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000903948, REGON 38912487000000, NIP 5242920037. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 34. **UNI12 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 11 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905818, REGON 38919128600000, NIP 5242920505. Spółka konsolidowana metodą pełną.
 35. **UNI13 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912543, REGON 38951530000000, NIP 5242922450. Spółka konsolidowana metodą pełną.

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



UNIDEVELOPMENT S.A.



Stan na: 31 grudnia 2022 r.

(*) Udział wspólnika w zyskach i stratach Sp.k. zgodnie z umową spółki komandytowej

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanej o kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.08.2011	100%	100%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.09.2011	100%	100%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.09.2011	100%*)**)	100%***)
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.10.2012	100%	100%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	04.02.2014	100%	100%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	05.01.2016	100%	100%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.07.2016	100%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.07.2016	100%	97,63%
Osiedle Marywińska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	08.12.2016	100%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	100%**)*)	100%
Zielony Sotacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	100%**)*)	100%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	100%**)*)	100%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.08.2017	50%**)*)	0%****)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.09.2020	50%**)*)	0%****)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.02.2018	50%**)*)	50%****)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.02.2018	50%****)	50%****)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	50%****)	50%****)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.07.2018	100%**)*)	100%****)
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	11.07.2018	100%**)*)	100%****)
Assef IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.07.2018	100%**)*)	100%****)
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.11.2018	100%**)*)	100%****)
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.03.2021	100%	100%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	25.02.2021	100%	100%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	100%	100%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	100%	100%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	100%	100%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

*** w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu- wpływ poprzez zarząd

**** udział w zyskach/stratach Spółki- podział zysku następuje w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuje zwrot wkładów wspólników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie przypada go 50%.

***** kwota nie uwzględnienia dopłat do kapitału i innych

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji

3.1. Zasady rachunkowości

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem obowiązujących zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE.

ŚRODKI TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują pozycję *Środki trwałe* oraz *Środki trwałe w budowie*.

Rzeczowe aktywa trwałe to składniki majątku utrzymywane przez Grupę w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub przy dostawach dóbr i świadczeniu usług lub w celach administracyjnych o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności powyżej jednego roku.

Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:

- grunty (w tym przeznaczone na eksploatację odkrywkową np. kopalnia żwiru);
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- urządzenia techniczne i maszyny;
- środki transportu;
- nakłady w obcych środkach trwałych;
- inne środki trwałe.

Rzeczowe aktywa trwałe ujmuje się w księgach wtedy i tylko wtedy gdy spełnione równocześnie zostaną dwa poniższe kryteria:

- istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem aktywów;
- cenę nabycia lub koszt wytworzenia składnika aktywów przez Grupę, można określić w wiarygodny sposób.

Na moment początkowego ujęcia pozycję rzeczowych aktywów trwałych, która kwalifikuje się do ujęcia jako składnik aktywów, wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

Po początkowym ujęciu środki trwałe wykazywane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia („koszt”) pomniejszonym o łączne odpisy amortyzacyjne oraz łączne straty z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe, w tym grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową, są amortyzowane liniowo w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową i dotychczasowe umorzenie oraz odpisy aktualizujące, w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

Podstawę naliczania amortyzacji stanowi koszt danego aktywa pomniejszony o wartość końcową.

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu użytkowania, który podlega corocznej weryfikacji przez Spółki wchodzące w skład Grupy. Okresy użytkowania poszczególnych grup środków trwałych zostały przedstawione poniżej:

- grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową – 10 lat
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – pomiędzy 5 a 40 lat;
- urządzenia techniczne i maszyny – pomiędzy 2 a 15 lat;
- środki transportu – pomiędzy 3 a 8 lat;
- inne środki trwałe – pomiędzy 2 a 10 lat.

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

Powyższe okresy użytkowania oraz wartość końcową poszczególnych składników rzeczowych aktywów trwałych weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku finansowego i w przypadku, gdy oczekiwania różnią się od wcześniejszych szacunków, zmiany ujmuje się prospektywnie jako zmianę wartości szacunkowych.

Niskocenne środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3 500 PLN, z wyjątkiem elektronarzędzi, mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym zostały nabyte, jeżeli tak przyjęte uproszczenie nie zniekształca istotnie wyników finansowych i aktywów. Zakup jednorazowy większej ilości niskocennych środków trwałych może zostać ujęty i podlegać

amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Grupa stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia.

Rozpoczęcie amortyzacji składnika rzeczowych aktywów trwałych następuje w momencie gdy jest on dostępny do użytkowania przez co rozumie się doprowadzenie składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do użytkowania zgodnego z zamierzeniami kierownictwa. W praktyce, Grupa przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany składnik rzeczowych aktywów trwałych stał się dostępny do użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości.

Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżkę wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwalną.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

Na każdy dzień sprawozdawczy należy ocenić czy nie istnieją obiektywne przesłanki mogące wskazywać na możliwość odwrócenia odpisu. Ewentualne odwrócenie uprzednio ujętego odpisu aktualizującego ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji Pozostałe przychody operacyjne.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje się jako odrębny środek trwały (kryteria wskazano w sekcji Amortyzacja powyżej) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć.

Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych odbywa się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. W dalszym okresie użytkowania wyceny dokonuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne posiadane przez Grupę, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania, tj. co do zasady 2-10 lat. W uzasadnionych przypadkach okres ten może być wydłużony.

Wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad jednostką zależną nie jest amortyzowana i podlega corocznemu testowi na utratę wartości. W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości, wartość firmy przejęta w wyniku połączenia jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokacji dokonuje się dla tych ośrodków, bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z synergii połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała. Każdy ośrodek lub grupa ośrodków, do której alokowano wartość firmy reprezentuje najniższy poziom w jednostce, na którym wartość firmy jest monitorowana dla wewnętrznych celów zarządczych. Niemniej jednak pojedynczy ośrodek wypracowujący środki pieniężne nie może być większy niż segment operacyjny ustanowiony zgodnie z zasadami opisanymi w części Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności. Coroczny test na utratę wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została przypisana wartość firmy, jest przeprowadzany na koniec roku obrotowego. Test na utratę wartości polega na porównaniu wartości bilansowej OWŚP z jego wartością odzyskiwalną tj. wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

LEASING

Umowa zawiera leasing, jeśli spełnione są łącznie wszystkie poniższe warunki:

- składnik aktywów jest zidentyfikowany (uwaga: składnik aktywów nie jest zidentyfikowany, jeżeli dostawca ma znaczące prawo do zastąpienia składnika aktywów),
- klient ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych,
- klient ustala w jaki sposób i dla jakich celów używany jest składnik aktywów lub jest to ustalone odgórnie, ale klient eksploatuje składnik aktywów bądź go zaprojektował.

Leasing u leasingobiorcy

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas, w dacie rozpoczęcia leasingu, leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, a następnie powiększa się o:

- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednio leasingobiorcy związane z daną umową,
- szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy.

Po dacie rozpoczęcia wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania, stosując model kosztu.

W celu zastosowania modelu kosztu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu:

- pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości,
- skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu.

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu. W przeciwnym przypadku, przy braku możliwości określenia tej stopy należy zastosować krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Do płatności leasingowych, które należy ująć w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia zalicza się:

- stałe opłaty leasingowe minus należne zachęty leasingowe – stałe opłaty leasingowe obejmują zasadniczo stałe opłaty leasingowe, które mogą w swojej postaci zawierać elementy zmienności, ale są zasadniczo nieuniknione,
- opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki,
- kwoty płacone przez leasingobiorcę w związku z gwarantowaną wartością końcową,
- cenę wykonania opcji kupna,
- kary za wypowiedzenie leasingu ujmuje się tylko, jeśli przy ustaleniu okresu leasingu przyjęto, że istnieje uzasadniona pewność, że leasingobiorca skorzysta z opcji wypowiedzenia.

Po początkowym ujęciu, zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się poprzez:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,
- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych

Kwotę aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu uznaje się jako korektę składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Jeżeli jednak wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania została zmniejszona do zera i ma miejsce dalsze zmniejszenie wyceny zobowiązania z tytułu leasingu pozostałą kwotę aktualizacji wyceny ujmuje się w wyniku.

W sytuacji gdy umowa spełnia definicję leasingu, ale opłaty z tego tytułu są opłatami zmiennymi (nie zależnymi od indeksu lub stawki, ale np. od obrotu), wówczas koszty takich umów nie ujmuje się w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu, a odnosi się bezpośrednio w rachunek zysków i strat.

Grupa zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów,
- umowy leasingu biur,
- umowy leasingu środków transportu.

Grupa dopuszcza skorzystanie z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy) oraz leasingów w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 20 000 PLN). Dla tych umów nie ujmuje się zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe w takiej sytuacji ujmuje się jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Dokonując identyfikacji umów leasingu Grupa dokonuje szacunków oraz stosuje osądy, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Dotyczy to głównie stopy dyskonta przyjętej do wyceny zobowiązań oraz okresu trwania leasingów (z uwzględnieniem możliwości przedłużenia lub wcześniejszego wypowiedzenia umowy leasingu). Do szacunków, które wpływają na kolejne okresy sprawozdawcze należy także stawka amortyzacji oraz wartość rezydualna przyjęta do poszczególnych aktywów.

Okres leasingu jest to nieodwołalny okres obowiązywania leasingu, obejmujący łącznie:

- możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma uzasadnioną pewność, że skorzysta z tej opcji oraz
- możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma uzasadnioną pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Skorzystanie przez Grupę z opcji przedłużenia/wypowiedzenia leasingu powinno uwzględniać wszystkie istotne fakty i okoliczności znane i kontrolowane przez Grupę.

Grupa kwalifikuje prawo wieczystego użytkowania gruntów na realizowanych projektach deweloperskich w zapasach i jako aktywo wykazuje w nocie dotyczącej zapasów w linii „Prawo do użytkowania aktywów”.

Koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów w trakcie trwania projektu deweloperskiego odnoszone są do zapasów. Powyższy sposób alokacji ma związek z tym, że dotyczy gruntów, na których Grupa realizuje projekty deweloperskie, które podlegają dostosowaniu (m.in. uzbrojeniu terenu, uzyskaniu warunków zabudowy, usunięciu wad prawnych itp.). W związku z wejściem w życie Ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Grupa traktuje opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

Zobowiązania z tytułu leasingu PWUG gruntów deweloperskich prezentowane są w krótkoterminowych zobowiązaniach, co związane jest z tzw. cyklem operacyjnym sprzedaży zapasów (aktywa obrotowe). W momencie przekazania w formie aktów notarialnych sprzedaży wyrobów gotowych obowiązek zapłaty za wieczyste użytkowanie lub opłatę przekształceniową

przechodzi na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. Do tego momentu to aktywo oraz zobowiązanie z tytułu leasingu PWUG gruntu deweloperskiego pozostaje w bilansie Grupy.

Koszty związane z leasingiem prawa do użytkowania powierzchni biurowych i środków transportu odnoszone są koszty amortyzacji i koszty finansowe z tytułu leasingu. Aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w rzeczowych aktywach trwałych, natomiast zobowiązanie zostało wykazane odpowiednio w zobowiązaniach długo lub krótkoterminowych.

ZAPASY

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa jednostki spełniające poniższe kryteria:

- przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy;
- będące w trakcie produkcji przeznaczonej do sprzedaży lub
- mające postać materiałów lub surowców zużywanych w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług.

Do zapasów klasyfikuje się również nieruchomości w wyniku zmiany klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych, co następuje, gdy nabyte przez Grupę grunty przestają spełniać kryteria nieruchomości inwestycyjnej opisane w części Nieruchomości inwestycyjne niniejszej polityki rachunkowości.

Zapasy posiadane przez Grupę są klasyfikowane odpowiednio do grup wg następujących kryteriów:

- produkcja w toku - elementy produkcji niezakończonych znajdujące się w trakcie procesu produkcyjnego, obejmującą również koszty niezakończonych projektów deweloperskich, grunty wykorzystywane do realizacji projektów deweloperskich, na których rozpoczęto prace projektowe;
- towary – składniki zapasów nabyte w celu ich dalszej odsprzedaży, w tym również grunty wykorzystywane w realizacji projektów deweloperskich do czasu rozpoczęcia prac projektowych jak również dokumentacja projektowa posiadana w celu dalszej odsprzedaży;
- wyroby gotowe - wyroby własnej produkcji, których proces przerobu został całkowicie zakończony, obejmuje w szczególności: mieszkania, lokale użytkowe oraz budowle gotowe do sprzedaży,
- prawo do użytkowania aktywów – prawo wynikające z wieczystego użytkowania gruntów [pod projekty deweloperskie

W przypadku projektów deweloperskich wyspecjalizowane spółki z Grupy świadczą usługi wsparcia w postaci usług mających na celu doprowadzenie do wyboru i późniejszego nabycia nieruchomości ponosząc jednocześnie koszty z tym związane. W przypadku podjęcia decyzji o zaprzestaniu realizacji danego projektu koszty te są przenoszone do Pozostałych kosztów operacyjnych.

Cena sprzedaży netto stanowi możliwą do uzyskania na dzień bilansowy cenę sprzedaży bez podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, pomniejszoną o rabaty, upusty i tym podobne korekty cen oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Rozchód gruntów oraz zapasów związanych z działalnością deweloperską takich jak mieszkania, lokale itp., ustala się metodą szczegółowej identyfikacji.

Grupa ujmuje odpisy aktualizujące wartość zapasów w oparciu o aktualne plany sprzedaży lub plany wykorzystania zapasów. Wartość odzyskiwalna netto jest szacowaną ceną sprzedaży netto zdefiniowaną powyżej (sekcja „wycena po początkowym ujęciu”). Odpisy aktualizujące wartość zapasów deweloperskich ujmuje się w wyniku finansowym danego okresu w koszcie własnym sprzedaży.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować dostosowywanym składnikom aktywów, są aktywowane, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych składników.

Kapitalizację kosztów finansowania zewnętrznego przyporządkowanych do składników aktywów rozpoczyna się, gdy:

- ponoszone są nakłady na ten składnik aktywów;
- ponoszone są koszty finansowania zewnętrznego; oraz
- działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są w toku.

W przypadku działalności deweloperskiej, w ocenie Grupy powyższe warunki zostają łącznie spełnione w momencie rozpoczęcia prac na gruncie przeznaczonym na realizację inwestycji deweloperskiej (w tym także rozpoczęcia niezbędnych prac technicznych i administracyjnych poprzedzających przystąpienie do fizycznej budowy, takich jak pozyskiwanie pozwoleń) oraz otrzymania finansowania.

Aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego zaprzestaje się wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone co w ocenie Grupy ma miejsce w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIDEVELOPMENT mogą być np. zapasy dotyczące działalności developerskiej, środki trwałe, wartości niematerialne.

Odsetki z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów stanowią część ogólnych kosztów finansowania składnika aktywów.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie i środki pieniężne na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienialne na określone kwoty środków pieniężnych, które są narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości np.:

- czeki i weksle obce płatne w terminie krótszym niż 3 miesiące;
- środki pieniężne w drodze (na dzień bilansowy), między różnymi rachunkami bankowymi podmiotów, w tym także środki pieniężne pobrane z rachunku bankowego podmiotu, za pośrednictwem bankomatu, na podstawie karty kredytowej;
- lokaty terminowe w banku o terminie zapadalności krótszym niż 3 miesiące;
- bony skarbowe, o terminie zapadalności do 3 miesięcy.

Na moment początkowego ujęcia środki pieniężne ujmuje się w wartości nominalnej zaś po początkowym ujęciu na dzień bilansowy środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. W przypadku ekwiwalentów środków pieniężnych – wartość nominalną bankowych lokat terminowych stanowi wartość środków pozostających do dyspozycji Grupy, która obejmuje również odsetki naliczone przez bank od lokat do dnia bilansowego.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyróżnia się głównie należności handlowe, należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, zaliczki udzielone na dostawy środków trwałych a także towarów, materiałów i usług oraz pozostałe należności niesklasyfikowane do innych linii aktywów.

Należności z tytułu dostaw i usług stanowią kwoty należne od klientów za sprzedane towary lub wykonane usługi w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności stanowiące aktywa finansowe zalicza się do kategorii „wyceniane wg zamortyzowanego kosztu” część *Instrumenty finansowe*).

Na moment początkowego ujęcia należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe ujmuje się w wartości godziwej. W przypadku należności krótkoterminowych wartość godziwa równa jest kwocie nominalnej. Należności nie stanowiące aktywów finansowych wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty.

Po początkowym ujęciu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe wykazuje się według zamortyzowanego kosztu (odpowiadające kwocie wymagającej zapłaty w przypadku należności krótkoterminowych) pomniejszonego o utworzone odpisy aktualizujące.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje wyceny oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z metodologią opisaną w punkcie „Instrumenty finansowe”. Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako pomniejszenie wartości bilansowej należności oraz drugostronnie jako obciążenie wyniku finansowego w odrębnej pozycji *Utrata/odwrócenie wartości aktywów finansowych*.

ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Zobowiązania kontraktowe powstają na skutek stosowania MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*.

Pozycja zobowiązania kontraktowe obejmuje zaliczki otrzymane od klientów na poczet realizacji umowy, w tym również zaliczki otrzymane w ramach działalności developerskiej oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w trakcie budowy nieruchomości inwestycyjnych.

Zaliczki deweloperskie oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w okresie budowy nieruchomości deweloperskich ujmowane są początkowo w wartości nominalnej otrzymanych środków pieniężnych. Zaliczki deweloperskie stanowią element ceny sprzedaży i wpływać będą na wynik finansowy w momencie ujęcia przychodu ze sprzedaży.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania handlowe są zobowiązaniami przypadającymi do zapłaty za dobra lub usługi, które zostały dostarczone lub wykonane oraz zostały zafakturowane lub ich dostarczenie zostało potwierdzone w inny formalny sposób z dostawcą. Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego (faktoringu odwróconego, confirmingu – finansowanie dostaw, itp.) traktowane są jako zobowiązania handlowe.

Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, zaliczki otrzymane na dostawy oraz inne zobowiązania o podobnym charakterze.

Zobowiązania handlowe zalicza się do „zobowiązań finansowych” i wycenia zgodnie z polityką przedstawioną w części *Instrumenty finansowe*.

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Za zobowiązanie warunkowe uznaje się obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązań warunkowych nie wykazuje się w bilansie, jednakże ujawnia się w dodatkowych informacjach.

Należności warunkowe nie są wykazywane w bilansie, jednakże ujawnia się informację o nich w dodatkowych informacjach, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

KAPITAŁY WŁASNE

Na kapitał własny wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej składają się przede wszystkim kapitał podstawowy, pozostałe kapitały: kapitał zapasowy w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny, kapitał z aktualizacji wyceny, kapitały rezerwowe oraz zyski zatrzymane. Klasyfikacja do odpowiedniej grupy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odbywa się z uwzględnieniem dedykowanych uchwał oraz wewnętrznych regulacji Grupy.

Kapitał podstawowy Grupy odpowiada wartości wyemitowanych i zarejestrowanych akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych ujmowanych według wartości nominalnej zgodnie z regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych (KSH) oraz Statutem jednostki dominującej.

Kapitał tworzony zgodnie z wymogami KSH nie podlega dystrybucji ale może zostać przeznaczony na pokrycie strat jednostki.

Pozostałe kapitały obejmują w szczególności:

- kapitał z aktualizacji;
- kapitał rezerwowy;
- kapitał zapasowy;
- kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny nominalnej.

Zyski (straty) zatrzymane składają się z zatrzymanego zysku (straty) z lat ubiegłych oraz zysku (straty) bieżącego netto.

Udziały niesprawujące kontroli to kapitał ustalony zgodnie z zasadami przedstawionymi w części *Zasady konsolidacji*. Kapitał podstawowy na moment początkowego ujęcia prezentowany jest w wartości nominalnej.

Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału i wykazuje jako należność jeżeli Grupa ma bezwarunkowe roszczenie o dokonanie wpłat przez akcjonariusza.

Jeśli Grupa nabywa własne instrumenty kapitałowe, to instrumenty te (nabyte akcje własne) ujmuje się w odrębnej linii kapitału własnego ze znakiem ujemnym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, z wyjątkiem sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych. W takim przypadku skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub unieważnienie własnych instrumentów kapitałowych przez Grupę nie powoduje ujęcia w skonsolidowanym wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym. Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę będącą członkiem Grupy. Umożnienie akcji własnych ujmowane jest jako wyksięgowanie wartości akcji/udziałów własnych w korespondencji z innymi liniami kapitałów np.: kapitał podstawowy, kapitał przeznaczony na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami wspólników/akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia własnych instrumentów kapitałowych.

Zobowiązanie z tyt. uchwalonej wypłaty dywidendy ujmowane jest w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy jako pomniejszenie kapitału własnego.

U otrzymującego dywidendę, ujmowany jest przychód oraz należność w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy.

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE, KREDYTY BANKOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Do zobowiązań finansowych zalicza się pożyczki zaciągnięte, kredyty bankowe oraz inne zobowiązania finansowe. Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

- zobowiązania z tytułu leasingu,
- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu obligacji,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, akcji,
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zobowiązania finansowe ujmuje się zgodnie z zasadami opisanymi w części *Instrumenty finansowe*.

REZERWY

Rezerwy to wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów jednostki, których kwota lub termin zapłaty są niepewne.

Rezerwy tworzy się w wysokości odpowiadającej szacowanym nakładom niezbędnym do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy. Najbardziej właściwym szacunkiem nakładów niezbędnym do wypełnienia obecnego obowiązku jest kwota, jaką - zgodnie z racjonalnymi przesłankami - Grupa zapłaciłaby, na dzień bilansowy, wykonując ten obowiązek lub za jaką przeniosłaby ten obowiązek na stronę trzecią.

W przypadku, gdy oczekiwany wpływ zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość rezerwy ustala się poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy procentowej odzwierciedlającej aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego typu zobowiązań. Późniejsze zwiększenie rezerwy wynikające z upływu czasu odzwierciedlające odwrócenie dokonanego dyskontowania ujmuje się w kosztach finansowych.

W kwocie tworzonej rezerwy uwzględnia się również zdarzenia przyszłe, które mogą wpłynąć na wysokość kwoty niezbędnej do wypełnienia przez Grupę obowiązku, jeżeli istnieją wystarczające i obiektywne dowody na to, że zdarzenia te nastąpią.

REZERWA NA NAPRAWY Z TYTUŁU UDZIELONEJ RĘKOJMI DEWELOPERA

W przypadku realizacji projektów deweloperskich Grupa zobowiązana jest do udzielenia rękojmi za wady sprzedawanych wyrobów gotowych. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na oszacowane koszty wykonania obowiązku w zakresie rękojmi. Wartość rezerwy wylicza się według następującej formuły:

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R – oznacza wartość rezerwy w złotych

P_i – jest to szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji przez generalnego wykonawcę

W_i – to szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł).

Wartość wskaźnika W jest szacowana przez Dział Realizacji i zatwierdzana przez Kierownika Jednostki.

Przedmiotową rezerwę tworzy się na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie i ujmuje drugostronnie w kosztach sprzedaży.

REZERWA NA SZACOWANE KOSZTY ZAKOŃCZENIA PROJEKTU DEWELOPERSKIEGO

Na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji Grupa szacuje wartość kosztów niezbędnych do poniesienia przed zakończeniem projektu deweloperskiego. Powyższe dotyczy w szczególności kosztów usług podwykonawców, które na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie zostały wykonane.

REZERWA NA SPRAWY SPORNE

W przypadku postępowań sądowych przeciwko Grupie dział prawny oraz zewnętrzne kancelarie obsługujące Grupę w porozumieniu z Zarządem dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi postępowaniami i na tej podstawie podejmowana jest decyzja o konieczności ujęcia rezerwy na sprawy sporne.

Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym lub na opiniach niezależnych ekspertów oraz różnych innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę profesjonalnego osądu, co do wartości bilansowej, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

Zasadniczo rezerwy drugostronnie ujmuje się w ciężar kosztów bieżącego okresu. Wyjątek stanowią rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego.

Rezerwę na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego drugostronnie ujmuje się jako składnik zapasów. W momencie sprzedaży odnośnych wyrobów gotowych podlega ona przeniesieniu (razem z kosztem sprzedawanego wyrobu gotowego) do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów i usług. Odpis ustala się proporcjonalnie do udziału sprzedanych wyrobów gotowych w łącznych kosztach realizowanej inwestycji.

Ewidencja księgowa rezerw w ciężar kosztów polega na:

- zwiększeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na koszty podwykonawców, na naprawy gwarancyjne, budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji
- zwiększenie kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu rękopisów dewelopera;
- zwiększeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli dotyczą one pośrednio działalności operacyjnej i finansowej Grupy lub dotyczą one zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów przekazanych do serwisu.

W identyczny sposób podwyższa się wysokość rezerw, jeżeli wzrosło ryzyko wykonania obowiązku.

Wykorzystanie rezerwy następuje w związku z powstaniem zobowiązania, na które była utworzona. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona.

Zamiana rezerwy na zobowiązanie, wobec przekształcenia się przewidywanego ryzyka wykonania obowiązku w pewność, powoduje zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązań.

Rozwiązanie części lub całości niewykorzystanej rezerwy w przypadku zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego jej tworzenie, na dzień, na który okazała się zbędna, polega na zmniejszeniu stanu rezerwy oraz:

- zmniejszeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zmniejszenia kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu udzielonej rękopisów dewelopera;
- zmniejszeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli rezerwa dotyczy pośrednio działalności operacyjnej, finansowej lub zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów przekazanych do serwisu.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Grupa zobowiązana jest, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze”, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. Zobowiązanie do wniesienia składek do programu emerytalnego jest ujmowane jako koszt świadczeń pracowniczych obciążający wynik finansowy okresu, w którym pracownicy świadczyli pracę. W układzie rodzajowym powyższe koszty ujmuje się jako ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, za wyjątkiem świadczeń które zostały aktywowane w składnikach rzeczowych aktywów trwałych lub zapasach.

Pracownicy spółek Grupy uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Świadczenie to klasyfikowane jest jako program określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Rezerwa z tego tytułu szacowana jest przez aktuarusza metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmuje się w wyniku finansowym lub aktywuje w zapasach, jeżeli zmiany te dotyczą pracowników produkcji.

Grupa tworzy rezerwy w wysokości przewidzianych płatności dla pracowników z tytułu krótkoterminowych premii pieniężnych, jeśli Grupa jest prawnie lub zwyczajowo zobowiązana do takich wypłat na podstawie usług świadczonych przez pracowników w przeszłości, a zobowiązanie to może zostać wiarygodnie oszacowane.

W szczególności Grupa tworzy następujące rezerwy z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych:

- 1) rezerwa z tytułu realizacji zadań rzeczowych;
- 2) rezerwa z tytułu premii obiektowych;
- 3) rezerwa z tytułu premii miesięcznych;
- 4) rezerwa z tytułu nagród rocznych;
- 5) rezerwa z tytułu rocznych premii menedżerskich;
- 6) rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
- 7) rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

Podstawę wyliczenia rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów stanowi zestawienie liczby niewykorzystanych, na dzień bilansowy, dni urlopu w przez pracowników. Wysokość rezerwy przypadającej na pracownika ustala się na podstawie iloczynu liczby niewykorzystanych dni urlopu danego pracownika oraz jej/jego dziennego wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS pracodawcy.

Rezerwy na premie dla pracowników ujmuje się, gdy:

- jednostka ma aktualny, prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania takich płatności w wyniku spełnienia określonych kryteriów oraz
- możliwy jest wiarygodny szacunek takiej rezerwy. Przykładowo: rezerwa z tytułu premii obiektowych ujmowana jest z chwilą gdy staje się prawdopodobne, że dany kontrakt zostanie zakończony z sukcesem, a premie obiektywne będą należne pracownikom. W wycenie rezerwy uwzględnia się fakt, iż część pracowników może odejść nie uzyskując prawa do otrzymania płatności.

Zasadniczo powyższe rezerwy tworzy się w ciężar kosztów okresu. Wyjątek stanowią rezerwy dotyczące pracowników produkcji, które aktywuje się jako koszt wytworzenia zapasu.

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień sprawozdawczy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów, bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- z wyjątkiem zobowiązania wynikającego z leasingu dotyczącego prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu, w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień sprawozdawczy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień sprawozdawczy.

Podatek dochodowy ujmowany jest w wyniku finansowym za wyjątkiem gdy podatek dochodowy dotyczy pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach – wówczas ujmowany jest w pozostałych całkowitych dochodach a pozycji ujmowanych w kapitale własnym – ujmowany jest bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy dotyczy tego samego podatnika i jest nałożony przez ten sam organ podatkowy.

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień sprawozdawczy.

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Czynne rozliczenia międzyokresowe, to wydatki poniesione na dzień bilansowy, stanowiące koszty przyszłych okresów. Ujęcia w pozycji dokonuje się, jeżeli poniesione koszty dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego. Pozycję rozliczeń międzyokresowych stanowią m.in. ubezpieczenia, gwarancje, VAT rozliczany strukturą, jak również inne koszty spełniające powyższą definicję.

Rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się początkowo w wysokości kwoty zapłaconej. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych mogą następować stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczania powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów.

Aby rozliczyć koszty w czasie, konieczne jest spełnienie wymogu zaliczenia ich do aktywów Grupy, a więc musi być pewne, że dany składnik aktywów przyniesie w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Czynne rozliczenia międzyokresowe prezentowane są w Należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należnościach długoterminowych lub krótkoterminowych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe są zobowiązaniami przypadającymi do zapłaty za towary lub usługi, które zostały otrzymane/wykonane, ale nie zostały zafakturowane lub formalnie uzgodnione z dostawcą. W szczególności bierne rozliczenia międzyokresowe obejmują koszty podwykonawców, które na dzień bilansowy nie zostały zafakturowane. Rozliczenia te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są wykazywane w pasywach w pozycji Rezerwy długoterminowe i rezerwy krótkoterminowe.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Grupa prowadzi jednolitą działalność deweloperską, nie rozpoznaje segmentów działalności.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych brutto z danego okresu, powstałymi w wyniku zwykłej działalności Grupy, skutkującymi zwiększeniem kapitału własnego, innym niż zwiększenie kapitału wynikającego z wpłat akcjonariuszy. Do przychodów zalicza się jedynie otrzymane lub należne wpływy korzyści ekonomicznych, dlatego też nie stanowią przychodów Grupy kwoty zbierane w imieniu osób trzecich (np. podatek od towarów i usług). Ponadto przychody wykazuje się po pomniejszeniu o ewentualne zwroty, rabaty i opusty.

Grupa ujmuje przychody z umów z klientami z uwzględnieniem opisanego poniżej modelu 5 kroków. Model ten może być stosowany dla pojedynczych umów lub w do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, iż wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia).

Identyfikacja umowy z klientem

Umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zatwierdziły ją i są zobowiązane do wypełnienia wynikających z niej obowiązków;
- jednostki są w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- jednostki mogą zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają być przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną, tzn. oczekuje się zmiany ryzyka, momentu realizacji lub kwoty przyszłych przepływów pieniężnych w wyniku zawarcia umowy;
- jest prawdopodobne, że jednostka otrzyma wynagrodzenie, do którego będzie uprawniona w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W zakresie portfela umów o podobnych cechach spółki Grupy dokonują oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikują jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter. Udzielone rękojmi nie jest traktowane jako zobowiązanie do wykonania świadczenia, jest ujmowane jako rezerwa.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodów w momencie spełnienia (lub w trakcie spełnienia) zobowiązań do wykonania świadczenia

Zobowiązania do spełnienia świadczenia może być spełnione w miarę upływu czasu lub w określonym momencie. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienie istotnych ryzyk na klienta w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. W działalności deweloperskiej za moment spełnienia świadczenia uznaje się moment podpisania protokołu odbioru i otrzymania kluczy do mieszkania. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia.

Grupa przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Grupy, a Grupie przysługuje egzekwulne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

W sprawozdaniu finansowym Grupy wykazuje się następujące pozycje przychodów z działalności operacyjnej:

1. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług,
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów,
3. Pozostałe przychody operacyjne

przy czym pozostałe przychody operacyjne nie stanowią przychodów podstawowej działalności operacyjnej.

Do produktów i usług sprzedawanych przez Grupę zalicza się w szczególności: sprzedaż usług budowlanych, sprzedaż deweloperską w tym usługi zastępstwa inwestorskiego i komercjalizacji, sprzedaż związaną z budownictwem modułowym, sprzedaż usług pozostałych oraz sprzedaż wyrobów.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów obejmują w szczególności sprzedaż gruntów, na których Grupa nie realizuje projektów deweloperskich, sprzedaż mieszkań zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, sprzedaż dokumentacji projektowych zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, oraz sprzedaż innych aktywów sklasyfikowanych jako materiały.

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują koszty i przychody związane w sposób pośredni z działalnością operacyjną jednostki, w szczególności przychody i koszty związane z:

- utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących wartości rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, należności, pożyczek, instrumentów kapitałowych, środków pieniężnych;
- zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych;
- utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw ujmowanych w kosztach wytworzenia, kosztach sprzedaży lub kosztach zarządu;
- otrzymanymi lub naliczonymi karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu oraz poniesionymi i otrzymanymi kosztami sądowymi;
- z tytułu obciążeń karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu,
- przychodami z tytułu kaucji gwarancyjnych;
- przychodami z leasingu operacyjnego oraz wynikiem na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych będących przedmiotem leasingu zwrotnego o charakterze leasingu operacyjnego;
- zyski lub straty powstałe w związku z przekwalifikowaniem nieruchomości inwestycyjnych z / do zapasów;
- otrzymane dotacje do przychodów oraz kosztów;
- kosztami składek członkowskich;
- zyskiem powstałym na okazym nabyciu;
- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- aktualizacją wartości aktywów finansowych;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Grupy.

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody i koszty finansowe obejmują przede wszystkim pozycje przychodów i kosztów związanych z finansowaniem działalności Grupy.

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy obejmują w szczególności:

- zyski z tytułu różnic kursowych netto powstające wyłącznie na zobowiązaniach związanych z finansowaniem działalności (pożyczki, kredyty, obligacje, leasing finansowy itp.);
- zyski z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- odsetki od należności, udzielonych pożyczek oraz od środków zgromadzonych w formie lokat bankowych;
- zyski z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych rozrachunków;
- przychody z tytułu odwracania oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta należności;

Koszty finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy, obejmują w szczególności:

- odsetki od kredytu bankowego w rachunku bieżącym;
- odsetki od krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek, kredytów, dłużnych instrumentów finansowych i innych źródeł finansowania;
- odwracanie oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta od zobowiązań długoterminowych;
- straty z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach będących źródłem finansowania działalności Grupy;
- straty z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- koszty emisji obligacji finansujących działalność Grupy (koszty te stanowią element kosztu odsetkowego naliczonego przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej).

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią, zgodnie z którą wynik brutto koryguje się o skutki transakcji niepieniężnych, o czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej oraz o pozycje przychodów i kosztów związanych z przepływami pieniężnymi z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Grupa klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, gdyż wynikają one głównie z inwestycji podjętych przez Grupę. Odsetki zapłacone wykazuje się natomiast w działalności finansowej, gdyż stanowią one w szczególności element kosztu finansowania.

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wykazuje się saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez uwzględniania skutków okresowej wyceny środków pieniężnych i ich ekwiwalentów denominowanych w walutach obcych pomniejszone o zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym. Jednocześnie w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w odrębnej pozycji, ujawnia się wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w stosunku do których Grupa posiada ograniczone prawo dysponowania.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Grupa posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

- inwestycje w innych jednostkach;
- certyfikaty inwestycyjne;
- obligacje;
- instrumenty pochodne
- należności z tytułu dostaw i usług;
- pożyczki udzielone;
- weksle otrzymane;
- kaucje z tytułu umów o budowę (tj. kaucje zatrzymane przez odbiorców usług budowlanych);
- aktywa kontraktowe;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- inne należności finansowe.

Grupa ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

W momencie początkowego ujęcia wszystkie instrumenty finansowe wyceniane są w wartości godziwej.

Aktywa finansowe będące instrumentami dłużnymi są klasyfikowane, jako wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej na podstawie:

1. modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi, oraz
2. charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych.

Instrumenty dłużne wycenia się po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba warunki tj.:

1. składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umów, oraz
2. warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Instrument dłużny jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba warunki tj.:

1. składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych, oraz
2. warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Wszystkie pozostałe instrumenty dłużne są po początkowym ujęciu wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Niezależnie od powyższego Zarząd może zaklasyfikować aktywo finansowe do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli taka klasyfikacja ogranicza lub eliminuje niespójność w zakresie wyceny lub ujmowania.

Instrumenty pochodne nie objęte rachunkowością zabezpieczeń wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty kapitałowe (udziałowe)

Wszystkie aktywa finansowe, które nie są przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej:

1. przez inne całkowite dochody lub
2. przez wynik finansowy.

Przy początkowym ujęciu wybór dokonywany jest w odniesieniu do każdego instrumentu oddzielnie.

Instrumenty kapitałowe mogą być wyceniane w wartości godziwej przez inne dochody całkowite, jednak taka klasyfikacja nie może być zmieniana.

Dywidendy otrzymane z tych inwestycji rozpoznawane są w wyniku finansowym, chyba, że stanowią odzyskanie części kosztu początkowego tej inwestycji. Zmiany wartości godziwej ujmują się w innych całkowitych dochodach, bez możliwości przeklasyfikowania wcześniejszych zysków i strat pomiędzy rachunkiem zysków i strat a innymi całkowitymi dochodami.

Instrumenty kapitałowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Nienotowane instrumenty kapitałowe wycenia się w wartości godziwej.

Instrumenty dłużne

MSSF 9 wyróżnia trzy kategorie aktywów finansowych: wyceniane według zamortyzowanego kosztu, według wartości godziwej przez inne całkowite dochody i według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja zależy od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od tego, czy umowne przepływy pieniężne to wyłącznie płatności kapitału i odsetek, tzw. test SPPI.

Test SPPI uznawany jest za zdany gdy przepływy pieniężne stanowią wyłącznie kapitał i odsetki. Zgodnie z podstawowymi warunkami umowy kredytowej mogą obejmować wartość pieniądza w czasie, ryzyko kredytowe, ryzyko płynności, koszty administracyjne, marżę zysku. Natomiast test uważa się za niezdany gdy ekspozycja nie jest narażona na ryzyka i zmienności niezwiązane z podstawowymi warunkami umowy kredytowej, np. ekspozycja narażona na zmienność cen akcji lub surowców, oprocentowanie aktywa wyrażone mnożnikiem stopy bazowej, obligacje zamienne na akcje po ustalonej cenie odbiegającej od rynkowej.

Składniki aktywów finansowych, które nie przejdą testu przepływów pieniężnych ujmowane są w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Model biznesowy jednostki oznacza sposób, w jaki jednostka zarządza swoimi aktywami finansowymi w celu wypracowywania przepływów pieniężnych oraz tworzenia wartości dla Grupy. Model biznesowy jednostki określa, czy przepływy pieniężne będą pochodziły z pobierania umownych przepływów pieniężnych, sprzedaży aktywów finansowych, czy z obu tych źródeł.

Jeżeli instrument finansowy jest utrzymywany w celu pobierania przepływów pieniężnych, może być zaklasyfikowany jako wyceniany według zamortyzowanego kosztu tylko jeżeli dodatkowo spełnia wymóg wyłącznie płatności kapitału i odsetek. Instrumenty dłużne mogą być klasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełniają wymóg wyłącznie płatności kapitału i odsetek (SPPI) i są utrzymywane w portfelu, w którym Grupa utrzymuje zarówno aktywa w celu pobierania przepływów pieniężnych, jak i sprzedaje aktywa. Aktywa finansowe nie zawierające przepływów pieniężnych, które pochodzą wyłącznie z płatności kapitału i odsetek (SPPI), muszą być wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie gdy:

1. prawa umowne do przepływów pieniężnych z aktywa finansowego wygasły
2. aktywo finansowe zostało przeniesione i transfer ten kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania (poprzez transfer ryzyk i korzyści wynikających z własności).

W momencie zaprzestania ujmowania w całości składnika aktywów finansowych różnicę pomiędzy wartością księgową a otrzymaną zapłatą (w tym wszelkich nowo uzyskanych aktywów po odliczeniu wszelkich nowo zaciągniętych zobowiązań) ujmują się w rachunku zysków i strat.

MSSF9 wymaga przeprowadzenia ustalenia stopni w celu oceny, czy instrument finansowy funkcjonuje efektywnie (Stopień 1), funkcjonuje nieefektywnie (Stopień 2) lub nie funkcjonuje (Stopień 3). W Stopniu 1., oczekiwana strata kredytowa jest obliczana jako strata, która powstaje w ciągu następujących po dacie bilansowej 12 miesięcy, w Stopniu 2. - w ciągu całego okresu życia instrumentu. Aktywa zaklasyfikowane do Stopnia 3 utraciły wartość i do oszacowania oczekiwanej straty kredytowej wymagana jest wiedza ekspercka (zasadniczo taka ocena powinna być przeprowadzana poza narzędziem). Narzędzie wspiera proces przypisywania do stopni i pomaga klasyfikować instrumenty do Stopnia 1., Stopnia 2. lub Stopnia 3. Ta ocena jakościowa jest wbudowana w narzędzie w formie pytań, które powinny potwierdzać istnienie lub nieistnienie konkretnego stanu (odpowiedzi "tak" lub "nie" w kwestionariuszu). Wstępna decyzja, czy dany instrument zostanie zakwalifikowany do Stopnia 1., Stopnia 2., czy Stopnia 3, jest przedstawiona w zakładce "Wynik". Użytkownik dokonuje ostatecznej oceny po uwzględnieniu wszystkich faktów i okoliczności, w tym informacji (jeśli takie istnieją), które nie zostały uwzględnione w narzędziu (tj. może zostać podjęta arbitralna decyzja, niezależnie od wyników dostarczonych przez narzędzie).

Aktywo finansowe utraciło wartość z uwagi na ryzyko kredytowe, gdy wystąpiło jedno lub więcej zdarzeń, które mają niekorzystny wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne z tego aktywa finansowego. Za obiektywne dowody na utratę wartości aktywa finansowego z uwagi na ryzyko kredytowe uznaje się:

- znaczące trudności finansowe po stronie emitenta/odbiorcy
- znaczące naruszenie warunków umowy, np. zwlekanie z zapłatą lub brak spłat odsetek lub kapitału
- przyznanie pożyczkobiorcy/odbiorcy przez Grupę, ze względów związanych z trudnościami finansowymi pożyczkobiorcy, udogodnienia, którego pożyczkodawca w innym przypadku nie brałby pod uwagę
- wysokie prawdopodobieństwo, że pożyczkobiorca/odbiorca/emitent ogłosi upadłość lub przystąpi do innego rodzaju reorganizacji finansowej
- zanik aktywnego rynku na dany składnik aktywów finansowych, ze względu na trudną sytuację finansową
- zakup lub powstanie aktywa finansowego z dużym dyskontem świadczącym o poniesieniu strat kredytowych.

Pojedyncze oddzielne zdarzenie nie musi jeszcze świadczyć o utracie wartości aktywów, każdy przypadek jest analizowany indywidualnie.

Utrata wartości

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucji gwarancyjnych Grupa zastosowała dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Model wykorzystuje dane o fakturach wystawionych w ciągu 2-5 lat przed datą analizy w celu stworzenia macierzy odpisów, która ustala współczynniki niewypięnienia zobowiązania dla określonych opóźnień płatności, tj. okresów przeterminowania. Współczynniki niewypięnienia zobowiązania użyte są następnie do obliczenia oczekiwanych strat kredytowych dla całego jednorodnego portfela należności.

Z uwzględnieniem powyższej metodologii kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych wartość należności aktualizowana może być też indywidualnie w przypadku, gdy z indywidualnej oceny Zarządu ryzyko nieściągalności jest znaczące, w szczególności w odniesieniu do:

- należności od kontrahentów postawionych w stan likwidacji lub upadłości,
- należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a wg oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności umownej jest obciążona znaczącym ryzykiem.

W wyniku indywidualnej analizy, gdy mimo znaczącego przeterminowania należności Grupa posiada wiarygodną deklarację płatności kontrahenta, utworzenie odpisu może być wstrzymane.

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł tj. aplikacja my IFRS9, w której zaszyta jest metodologia oparta na wymaganiach standardu) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo niewypięnienia zobowiązania na datę początkowego ujęcia i na datę bilansową. Jest to oparte na porównaniu danych finansowych pożyczkobiorcy na dzień udzielenia pożyczki i na dzień bilansowy oraz uwzględnia dodatkowe informacje wynikające z odpowiedzi na pytania uzupełniające będące częścią modelu. Moduł klasyfikuje ekspozycję do jednego z trzech stopni (1-3) modelu oczekiwanych strat kredytowych. W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o: (1) indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypięnienia zobowiązania dla danego ratingu; (2) harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

Grupa szacuje też oczekiwane straty kredytowe dotyczące aktywów kontraktowych, przy zastosowaniu współczynnika niewypłacalności obliczonego dla należności z pierwszego przedziału przeterminowania.

Zobowiązania finansowe

Przy początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wykazuje się w wartości godziwej otrzymanego za nie wynagrodzenia. Koszty transakcji są ujęte w początkowym ujęciu zobowiązań finansowych (z wyłączeniem zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat). Nie dotyczy to zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej poprzez wynik finansowy.

Po początkowym ujęciu, wszelkie zobowiązania finansowe wycenia się w wartości zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat. Zobowiązanie takie, w tym instrumenty pochodne będące zobowiązaniami, wycenia się w wartości godziwej.
- zobowiązań finansowych powstających w przypadku, gdy przeniesienie składnika aktywów finansowych nie kwalifikuje do zaprzestania ujmowania lub jest rozliczne z zastosowaniem podejścia opartego na ciągłym zaangażowaniu.

Wycena zobowiązań finansowych wyznaczonych jako składniki zabezpieczone podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

Zaprzestaje się ujmować zobowiązanie finansowe wtedy i tylko wtedy, gdy zobowiązanie wygasło to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypięniony, umorzony lub wygasł termin jego dochodzenia.

Metoda praw własności

Zgodnie z tą metodą na dzień nabycia udziałów w jednostce współkontrolowanej lub stowarzyszonej ujmuje się po koszcie nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych, zaś w kolejnych okresach po nabyciu wartość tą koryguje się o zmiany w aktywach netto jednostki, na którą Grupa ma znaczący wpływ zgodnie z posiadanym udziałem w tej jednostce. Oznacza to, iż wartość zysku lub straty przypadająca Grupie uwzględnia się w zysku lub stracie Grupy zaś pozostałe całkowite dochody przypadające Grupie uwzględnia się w jej pozostałych całkowitych dochodach. Innymi słowy Grupa wykazuje w ramach wyniku udział jaki jej przysługuje w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia w linii *Udział w zyskach(stratach)netto jednostek wycenianych metodą praw własności* i odrębnie wykazuje w ramach pozostałych całkowitych dochodów udział Grupy w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Wszelka dystrybucja wyników jednostki przekazywana Grupie (np.: jednostka stowarzyszona lub wspólne przedsięwzięcie wypłaca Grupie dywidendę) obniża wartość inwestycji w jednostce stowarzyszonej i/lub wspólnym przedsięwzięciu gdy dywidenda zostaje uchwalona (powstaje prawo Grupy do otrzymania dywidendy).

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności, w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek utraty wartości, podlegają testowaniu na utratę wartości.

Kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności ustalana jest zgodnie z wymogami MSR 36 Utrata wartości, tj. odpowiada ona różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością odzyskiwalną (wartość użytkowa lub wartość godziwa zmniejszona o koszty sprzedaży aktywa w zależności, od tego która z nich jest wyższa). Odpis aktualizujący nie jest alokowany do poszczególnych aktywów tworzących wartość księgową inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności. Kwotę straty z tytułu utraty wartości ujmuje się w linii *Utrata wartości inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności*.

W przypadku ustania obiektywnych przesłanek utraty wartości inwestycji należy przeprowadzić ponownie test na utratę wartości i w razie potrzeby odwrócić dokonany odpis do wysokości nie wyższej niż wartość bilansowa inwestycji, jaką by ustalona gdyby odpisu z tytułu utraty wartości w ogóle nie dokonano.

Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Aktywa trwale (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Aktywa trwale (grupa zbycia) klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Aktywa trwale lub grupa zbycia wyceniane są w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży lub aktywa grupy zbycia przeznaczonej do sprzedaży wykazuje się w odrębnej pozycji w ramach aktywów obrotowych. Zobowiązania grupy zbycia przeznaczonej do sprzedaży wykazuje się w odrębnej pozycji w ramach zobowiązań krótkoterminowych.

Działalność zaniechana to element jednostki, który został zbyty lub jest zakwalifikowany jako przeznaczony do sprzedaży oraz:

- stanowi odrębną, ważną dziedzinę działalności lub geograficzny obszar działalności;
- jest częścią pojedynczego, skoordynowanego planu zbycia odrębnej, ważnej dziedziny działalności lub geograficznego obszaru działalności lub
- jest jednostką zależną nabytą wyłącznie z zamiarem jej odsprzedaży.

W przypadku zaklasyfikowania działalności jako działalność zaniechana, prezentacje danych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zmienia się odpowiednio z szczegółowymi wytycznymi MSSF 5 *Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana* i dokonuje się przekształcenia danych za okres porównawczych w celu odzwierciedlenia działalności która została zaniechana na dzień bilansowy.

3.2. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (jednostek zależnych), sporządzone na dzień bilansowy lub inny dzień sprawozdawczy.

W celu stwierdzenia czy Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką przeprowadza się szczegółową analizę faktów i okoliczności wskazujących na występowanie kontroli. W szczególności rozpatruje się następujące elementy:

- sprawowanie władzy nad jednostką – gdzie władza rozumiana jest jako posiadanie przez Grupę aktualnie istniejących i istotnych praw dających jej możliwość bieżącego kierowania odpowiednią działalnością jednostki tj. taką, która ma istotny wpływ na zwroty generowane przez tę jednostkę, np. sprzedaż i zakup dóbr i usług, zarządzanie aktywami finansowymi, nabywanie lub zbywanie aktywów, działania związane z finansowaniem;
- ekspozycja na lub prawo do zmiennych zwrotów wynikających z inwestycji – zmienne zwroty to takie, które nie są stałe i mogą ulegać zmianom w efekcie działań jednostki będącej przedmiotem inwestycji, np. dywidendy, odsetki, opłaty za usługi, zmiany w wartości godziwej inwestycji, korzyści podatkowe;
- możliwość wykorzystania sprawowanej przez Grupę władzy celem wywarcia wpływu na wysokość zwrotów z inwestycji – należy rozważyć m.in. czy Grupa ma praktyczną możliwość wykonywania swoich praw i czy odniesie korzyść z wykonywania tych praw.

Jednoczesne występowanie powyższych elementów identyfikuje kontrolę Grupy nad inną jednostką, a tym samym występowanie relacji jednostka dominująca (jednostka sprawująca kontrolę) – jednostka zależna (jednostka podlegająca kontroli). Brak spełnienia któregośkolwiek z powyższych kryteriów powoduje, iż nie można mówić o występowaniu kontroli.

Jednostki zależne konsolidowane są metodą pełną od dnia przejęcia nad nimi kontroli, zaprzestaje się stosowania tej metody z dniem ustania kontroli.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu takich samych zasad rachunkowości. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą przejęcia.

Wyniki finansowe jednostek nabytych lub sprzedanych w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu odpowiednio ich nabycia lub zbycia.

Konsolidacji metodą pełną jednostek zależnych dokonuje się z zachowaniem następujących zasad:

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i jednostki dominującej sumuje się w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych;
- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i jednostki dominującej są sumowane w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.

Przedsięwzięcia współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności.

Udziały niedające kontroli to kapitał jednostek zależnych, który nie jest przyporządkowany, bezpośrednio lub pośrednio, jednostce dominującej.

Udziały te prezentuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy w ramach kapitału własnego (oddzielnie od kapitału własnego właścicieli jednostki dominującej) w pozycji *Udziały niesprawujące kontroli*.

Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe. Różnicę pomiędzy wartością godziwą przekazanego wynagrodzenia a nabytymi udziałami w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*. W analogiczny sposób ustala się zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących; te zyski lub straty również wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*.

Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej oraz udziałom niesprawującym kontroli.

3.3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EUR (STAN NA OSTATNI DZIEŃ OKRESU)

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2022		stan na dzień 31.12.2021 – po korekcie	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	195 849 567,53	41 759 860,02	132 102 071,65	28 721 587,96
Aktywa obrotowe	553 273 803,65	117 971 343,45	578 521 117,74	125 781 866,71
Aktywa razem	749 123 371,18	159 731 203,47	710 623 189,39	154 503 454,67
Kapitał własny	310 194 003,19	66 140 856,56	275 492 637,75	59 897 516,58
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	438 929 367,99	93 590 346,91	435 130 551,64	94 605 938,09
Pasywa razem	749 123 371,18	159 731 203,47	710 623 189,39	154 503 454,67

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2022 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 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

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.2022		01.01.-31.12.2021 – po korekcie	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	333 042 152,09	71 036 868,82	285 890 494,80	62 455 596,90
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	233 006 046,02	49 699 474,44	221 225 412,63	48 328 872,23
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	100 036 106,07	21 337 394,38	64 665 082,17	14 126 724,67
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	67 531 725,74	14 404 309,82	47 479 874,60	10 372 446,66
Zysk (strata) brutto	66 291 954,75	14 139 870,48	51 010 797,65	11 143 811,61
Zysk (strata) netto	54 777 842,75	11 683 945,73	42 223 896,65	9 224 226,47

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, 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 4,6883 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, 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 4,5775 PLN/EUR.

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.2022		01.01.-31.12.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	18 009 507,96	3 841 372,77	73 126 650,47	15 975 237,68
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-38 401 750,73	-8 190 975,56	-6 068 059,08	-1 325 627,32
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-78 291 347,82	-16 699 304,19	28 290 457,79	6 180 329,39
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-98 683 590,59	-21 048 906,98	95 349 049,18	20 829 939,74
F. Środki pieniężne na początek okresu	153 532 138,74	33 380 905,93	58 183 089,56	12 607 933,08
G. Środki pieniężne na koniec okresu	54 848 548,15	11 695 035,75	153 532 138,74	33 380 905,93

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 1 stycznia 2022 roku – 31 grudnia 2022 roku, przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6883 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 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 1 stycznia 2021 roku - 31 grudnia 2021 roku, przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5775 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 31 grudnia 2021 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Grupa prowadząc działalność narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk.

Ryzyko walutowe

Grupa co do zasady nie zawiera transakcji w walutach obcych. Sumaryczna wartość transakcji w walutach obcych w Grupie jest niewielka. Biorąc pod uwagę powyższe, ryzyko walutowe można uznać za znikome.

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu oraz lokat bankowych.

Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy.

Grupa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Spółki Grupy zaciągają kredyty oraz pożyczki o zmiennym oprocentowaniu, którego składowymi są stawka WIBOR i marża. Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych będą miały umiarkowany wpływ na wyniki roku 2023. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 13% sumy bilansowej i do końca roku 2023 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie spółki Grupy udzielają pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR powiększone o stosowną marżę. Wszystkie należności oprocentowane wynoszą w Grupie 11,9%.

Wielkości oprocentowanych pasywów i aktywów narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	87 341 188	68 632 815
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	126 414 234	156 520 585
Środki pieniężne	54 848 548	153 532 139

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2022 roku na poziomie -1/+1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5/+0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej.

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2023	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2022
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 707 464 PLN	+/- 555 926 PLN
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 1 023 956 PLN	+/- 1 267 817 PLN
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 222 137 PLN	+/- 621 805 PLN

Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na ryzyko kredytowe są przede wszystkim należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, a także środki pieniężne przechowywane na rachunkach lub lokatach bankowych. Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Grupa podejmuje współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym, nie niższym niż poziom BB-.

Wszystkie aktywa wyceniane są za pomocą narzędzia IFRS9 zakwalifikowane są do stage 1.

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
	PLN	PLN
Środki pieniężne	54 848 548	153 532 139
Należności od kontrahentów	44 503 412	43 424 096
Pożyczki udzielone	87 341 188	68 632 815
RAZEM	186 693 148	265 589 050

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2022 na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 54,8 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywistie zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnym 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 3 miesięcy. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- mBank S.A. w wysokości 5 mln PLN (w całości niewykorzystany) ważny do czerwca 2023 roku,
- Santander Bank Polska S.A. 12 mln PLN (w całości niewykorzystany) ważny do września 2023 roku.

Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania mimo tego że instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe spółek. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, które są sprawdzane i analizowane. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane jest ze środków własnych Grupy oraz z celowych kredytów bankowych, przeznaczonych na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich. W umowach kredytowych znajdują się zapisy o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych takich jak: LTC, LTV, LTR. Grupa na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej się możliwości „zbliżenia się” do progów wymaganych, renegotjować powyższe ograniczenia.

Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych (np. akwizycji).

Grupa stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego.

Biorąc pod uwagę podejmowane i opisane powyżej działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi, zdaniem Grupy ryzyko utraty płynności należy uznać jako znikome.

Wiekowanie zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawia poniższa tabela (dane w PLN):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21 933 207	472 923	3 905	14 357 742	36 767 777
- kaucje z tyt. Umów o budowę			6 730 836	2 792 574	9 523 410
- zobowiązania z tyt. leasingów			19 084 903	11 896 053	30 980 956
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek (z wyjątkiem kredytów w rach. bież.)			4 722 559	90 710 719	95 433 278
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)			5 735 193	46 988 461	52 723 654
RAZEM	21 933 207	472 923	36 277 396	166 745 549	225 429 075

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną spółek Grupy i zwiększały wartość dla ich akcjonariuszy.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)	2022-12-31		2021-12-31 – po korekcie	
	Grupa	Jednostka	Grupa	Jednostka
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje, leasing	126 414 234	200 819 704	156 520 585	199 672 232
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36 767 777	4 142 719	228 198 256	2 043 587
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 848 548	1 310 176	153 532 139	45 923 285
Zadłużenie netto	108 333 463	203 652 248	231 186 702	155 792 534
Kapitał własny	310 194 003	196 052 175	275 492 638	182 063 381
Kapitał i zadłużenie netto	418 527 466	399 704 423	506 679 340	337 855 915
	25,88%	50,95%	45,63%	46,11%

5. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań:

Stan na dzień 31.12.2022 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	-9 523 410,58	-9 523 410,58
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	23 078 745,57	0,00	23 078 745,57
Pożyczki udzielone	87 341 187,73	0,00	87 341 187,73
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 848 548,15	0,00	54 848 548,15
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-126 414 234,12	-126 414 234,12
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-36 767 776,81	-36 767 776,81
	165 268 481,45	-172 705 421,51	-7 436 940,06

Stan na dzień 31.12.2021 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	-12 075 978,65	-12 075 978,65
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	14 193 506,02	0,00	14 193 506,02
Pożyczki udzielone	68 632 815,09	0,00	68 632 815,09
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	153 532 138,74	0,00	153 532 138,74
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-156 520 585,28	-156 520 585,28
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-36 286 845,52	-36 286 845,52
	236 358 459,85	-204 883 409,45	31 475 050,40

* 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.

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	8 337 242,00	-9 888 274,65	-1 551 032,65
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-288 853,46	0,00	-288 853,46
Ogółem	8 048 388,54	-9 888 274,65	-1 839 886,11

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	3 087 959,82	-5 194 436,34	-2 106 476,52
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-581 820,70	0,00	-581 820,70
Ogółem	2 506 139,12	-5 194 436,34	-2 688 297,22

6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Środki trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki trwałe własne	2 533 984,83	2 520 781,72
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12 770 089,46	14 057 051,49
Środki trwałe razem	15 304 074,29	16 577 833,21

Środki trwałe własne

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	1 786 401,58	1 345 036,97
Urządzenia techniczne i maszyny	298 445,44	309 324,15
Środki transportu	62 728,43	196 763,48
Inne środki trwałe	386 409,38	453 181,78
Środki trwałe w budowie	0,00	216 475,34
Środki trwałe własne	2 533 984,83	2 520 781,72

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	11 243 940,00	12 605 136,00
Środki transportu	1 526 149,46	1 451 915,49
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12 770 089,46	14 057 051,49

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	2 187 414,32	682 870,26	655 088,55	993 404,46	216 475,34	4 735 252,93
Zwiększenia	856 795,16	136 870,80	0,00	85 041,98	791 437,80	1 870 145,74
- Zakup	711 508,67	75 070,80	0,00	34 728,01	728 526,28	1 549 833,76
- Przyjęcie z inwestycji	145 286,49	61 800,00	0,00	50 313,97	62 911,52	320 311,98
Zmniejszenia	0,00	18 163,25	374 762,07	163 819,21	1 007 913,14	1 564 657,67
- Sprzedaż	0,00	18 163,25	360 829,17	163 819,21	0,00	542 811,63
- Likwidacja i inne	0,00	0,00	13 932,90	0,00	0,00	13 932,90
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	973 313,14	973 313,14
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	34 600,00	34 600,00
Wartość brutto na koniec okresu	3 044 209,48	801 577,81	280 326,48	914 627,23	0,00	5 040 741,00
Umorzenie na początek okresu	842 377,35	373 546,11	458 325,07	540 222,68	0,00	2 214 471,21
Zwiększenia	415 430,55	147 027,61	55 823,98	99 204,10	0,00	717 486,24
- Amortyzacja bieżąca	415 430,55	147 027,61	55 823,98	99 204,10	0,00	717 486,24
Zmniejszenia	0,00	17 441,35	296 551,00	111 208,93	0,00	425 201,28
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	17 441,35	296 551,00	111 208,93	0,00	425 201,28
Umorzenie na koniec okresu	1 257 807,90	503 132,37	217 598,05	528 217,85	0,00	2 506 756,17
Wartość netto na początek okresu	1 345 036,97	309 324,15	196 763,48	453 181,78	216 475,34	2 520 781,72
Wartość netto na koniec okresu	1 786 401,58	298 445,44	62 728,43	386 409,38	0,00	2 533 984,83

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	2 174 245,32	503 212,85	659 660,39	978 326,94	0,00	4 315 445,50
Zwiększenia	13 169,00	259 869,66	32 357,72	195 615,37	216 475,34	717 487,09
- Zakup	13 169,00	199 569,66	32 357,72	99 615,37	216 475,34	561 187,09
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	60 300,00	0,00	96 000,00	0,00	156 300,00
Zmniejszenia	0,00	80 212,25	36 929,56	180 537,85	0,00	297 679,66
- Sprzedaż	0,00	19 912,25	36 929,56	84 537,85	0,00	141 379,66
- Przekazanie z inwestycji	0,00	60 300,00	0,00	96 000,00	0,00	156 300,00
Wartość brutto na koniec okresu	2 187 414,32	682 870,26	655 088,55	993 404,46	216 475,34	4 735 252,93
Umorzenie na początek okresu	339 147,08	293 375,12	398 418,19	469 868,22	0,00	1 500 808,61
Zwiększenia	503 230,27	99 423,52	94 483,60	112 815,66	0,00	809 953,05
- Amortyzacja bieżąca	503 230,27	99 423,52	94 483,60	112 815,66	0,00	809 953,05
Zmniejszenia	0,00	19 252,53	34 576,72	42 461,20	0,00	96 290,45
- Umorzenie sprzedanych i	0,00	19 252,53	34 576,72	42 461,20	0,00	96 290,45

zlikwidowanych
środków trwałych

Umorzenie na koniec okresu	842 377,35	373 546,11	458 325,07	540 222,68	0,00	2 214 471,21
Wartość netto na początek okresu	1 835 098,24	209 837,73	261 242,20	508 458,72	0,00	2 814 636,89
Wartość netto na koniec okresu	1 345 036,97	309 324,15	196 763,48	453 181,78	216 475,34	2 520 781,72

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	15 400 293,00	2 234 368,75	17 634 661,75
Zwiększenia	0,00	444 285,08	444 285,08
zawarcie i zmiana umów	0,00	444 285,08	444 285,08
Wartość brutto na koniec okresu	15 400 293,00	2 678 653,83	18 078 946,83
Umorzenia na początek okresu	2 795 157,00	782 453,26	3 577 610,26
Zwiększenia	1 361 196,00	370 051,11	1 731 247,11
Amortyzacja bieżąca	1 361 196,00	370 051,11	1 731 247,11
Umorzenia na koniec okresu	4 156 353,00	1 152 504,37	5 308 857,37
Wartość netto na początek okresu	12 605 136,00	1 451 915,49	14 057 051,49
Wartość netto na koniec okresu	11 243 940,00	1 526 149,46	12 770 089,46

Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	12 635 526,00	1 066 509,10	13 702 035,10
Zwiększenia	2 764 767,00	1 167 859,65	3 932 626,65
zawarcie i zmiana umów	2 764 767,00	1 167 859,65	3 932 626,65
Wartość brutto na koniec okresu	15 400 293,00	2 234 368,75	17 634 661,75
Umorzenia na początek okresu	1 572 750,00	492 557,12	2 065 307,12
Zwiększenia	1 222 407,00	289 896,14	1 512 303,14
Amortyzacja bieżąca	1 222 407,00	289 896,14	1 512 303,14
Umorzenia na koniec okresu	2 795 157,00	782 453,26	3 577 610,26
Wartość netto na początek okresu	11 062 776,00	573 951,98	11 636 727,98
Wartość netto na koniec okresu	12 605 136,00	1 451 915,49	14 057 051,49

Amortyzacja środków trwałych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	412 953,29	282 497,91
działalność developerska	412 953,29	282 497,91
Koszty sprzedaży	328 958,70	464 588,17
Koszty ogólnego zarządu	1 706 821,36	1 575 170,11
RAZEM	2 448 733,35	2 322 256,19

Grupa nie posiada zabezpieczeń na majątku trwałym.

Grupa nie otrzymywała odszkodowań w odniesieniu do środków trwałych.

Grupa nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego w majątku trwałym.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych wyniosły 7 487,17 PLN

6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Znak towarowy	4 372 372,00	4 372 372,00
Wartość firmy	4 193 539,11	4 193 539,11
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	584 512,78	625 448,23
- oprogramowanie komputerowe	70 516,95	78 521,16
- inne wartości niematerialne w tym licencje	513 995,83	546 927,07
Wartości niematerialne w budowie	596 611,76	561 861,76
Wartości niematerialne	9 747 035,65	9 753 221,10

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Znak towarowy	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	91 608,00	811 283,98	561 861,76	10 030 664,85
Zwiększenia	0,00	0,00	105 188,00	579 000,00	148 138,00	832 326,00
- Zakup	0,00	0,00	0,00	213 900,00	148 138,00	362 038,00
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	105 188,00	8 200,00	0,00	113 388,00
Aport ZCP	0,00	0,00	0,00	356 900,00	0,00	356 900,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	113 388,00	113 388,00
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	113 388,00	113 388,00
Wartość brutto na koniec okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	196 796,00	1 390 283,98	596 611,76	10 749 602,85
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	13 086,84	360 444,15	0,00	373 530,99
Zwiększenia	0,00	0,00	113 192,21	515 844,00	0,00	629 036,21
- Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	113 192,21	515 844,00	0,00	629 036,21
Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	126 279,05	876 288,15	0,00	1 002 567,20
Wartość netto na początek okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	78 521,16	450 839,83	561 861,76	9 657 133,86
Wartość netto na koniec okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	70 516,95	513 995,83	596 611,76	9 747 035,65

Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Znak towarowy	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	0,00	811 283,98	482 777,76	9 859 972,85
Zwiększenia	0,00	0,00	141 198,00	0,00	79 084,00	220 282,00
- Zakup	0,00	0,00	91 608,00	0,00	79 084,00	170 692,00
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	49 590,00	0,00	0,00	49 590,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	49 590,00	0,00	0,00	49 590,00
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	49 590,00	0,00	0,00	49 590,00
Wartość brutto na koniec okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	91 608,00	811 283,98	561 861,76	10 030 664,85
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	0,00	158 190,67	0,00	158 190,67
Zwiększenia	0,00	0,00	13 086,84	106 166,24	0,00	119 253,08
- Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	13 086,84	106 166,24	0,00	119 253,08
Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	13 086,84	264 356,91	0,00	277 443,75
Wartość netto na początek okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	0,00	653 093,31	482 777,76	9 701 782,18
Wartość netto na koniec okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	78 521,16	546 927,07	561 861,76	9 753 221,10

Amortyzacja wartości niematerialnych i prawa wieczystego została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	99 049,74	105 668,76
Koszty ogólnego zarządu	2 708,35	6 500,04
Koszty sprzedaży	527 278,12	0,00
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	629 036,21	112 168,80

Struktura własnościowa wartości niematerialnych i prawa wieczystego:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Własne	1 181 124,54	1 187 309,99
Razem struktura własności wartości niematerialnych	1 181 124,54	1 187 309,99

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze praworzeczym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2022 są wartości firm powstałe w wyniku nabycia:

1. spółki Monday Development S.A. oraz MP Sp. z o.o.,
2. znak firmowy rozpoznany w wyniku przejścia kontroli nad Monday Development Sp. z o.o..

Spółki developerskie na rynku poznańskim – wartość firmy na dzień 31 grudnia 2022 roku 4 193 539,11 PLN oraz znak firmowy w kwocie 4 372 372,00 PLN.

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła test na utratę wartości powstałych na dzień nabycia wartości firmy spółki Monday Development S.A., MP sp. z o.o. oraz znaku firmowego. Dokonując testu na utratę wartości został określony ośrodek wypracowujący środki pieniężne (CGU Poznań). Wycena wartości CGU Poznań została przeprowadzona metodą dochodową – zdyskontowanych przepływów pieniężnych generowanych przez projekty deweloperskie planowane do realizacji na rynku poznańskim przez takie podmioty jak: Monday Development Sp. z o.o., Bukowska 18 MP sp. z o.o., Uni 5 Sp. z o.o., Fama Development sp. z o.o. Sp.j., Monday Development Sp. z o.o. planuje prowadzić nowe projekty deweloperskie w formie spółek celowych. CGU Poznań stanowi zespół aktywów należących do Grupy Unidevelopment, zawierający również aktywa niematerialne, które odpowiadają za działalność prowadzoną na terenie Poznania. Wycena CGU Poznań została przeprowadzona metodą dochodową zdyskontowanych przepływów pieniężnych opartą o projekcje finansowe na lata 2022-2027.

Wycena zdyskontowanych przepływów pieniężnych uwzględnia takie elementy działalności przedsiębiorstwa jak:

- dynamika wzrostu wyrażona w postaci dynamiki wzrostu przychodów ze sprzedaży,
- struktura kosztów operacyjnych,
- nakłady inwestycyjne na zakup nowych gruntów i prowadzenie kolejnych inwestycji,
- zapotrzebowanie na kapitał obrotowy netto,
- koszt kapitału odzwierciedlający ryzyko działalności przedsiębiorstwa.

Na podstawie uzyskanych danych dokonano porównania wartości bilansowej z wartością odzyskiwalną ośrodka generującego środki pieniężne. Nie stwierdzono przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów.

	stan na 31.12.2022
Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości	4 193 539,11
Znak towarowy przypisany do ośrodka wypracowującego środki pieniężne	4 372 372,00
Wartość rezydualna	291 938 000,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	333 706 000,00

Wyszczególnienie	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026	P 2027
Stopa dyskontowa w okresie (WACC)	13,93%	13,93%	13,93%	13,93%	13,93%	13,93%
Współczynnik dyskonta	1,000	0,878	0,770	0,676	0,593	0,521

	stan na 31.12.2021
Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości	4 193 539,11
Znak towarowy przypisany do ośrodka wypracowującego środki pieniężne	4 372 372,00
Wartość rezydualna	273 513 000,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	770 767 000,00

Wyszczególnienie	P 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028
Stopa dyskontowa w okresie (WACC)	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%
Współczynnik dyskonta	1,00	0,95	0,91	0,87	0,82	0,79	0,75	0,71

Analiza wrażliwości wyceny CGU Poznań na dzień 31.12.2022

Wyszczególnienie	Wartość rynkowa kapitałów własnych [tys. zł]	
Wartość bazowa	333 706	333 706
Zmiana w stosunku w do wartości bazowej (+/-)	+3pprc	-3pprc
Wpływ zmian inflacji	349 260	324 056
Wpływ zmian średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	330 305	337 711
Wpływ jednoczesnych zmian inflacji i średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	343 421	326 564

Analiza wrażliwości wyceny CGU Poznań na dzień 31.12.2021

Wyszczególnienie	Wartość rynkowa kapitałów własnych [tys. zł]	
Wartość bazowa	770 767	770 767
Zmiana w stosunku w do wartości bazowej (+/-)	+3pprc	-3pprc
Wpływ zmian inflacji	1 965 806	570 267
Wpływ zmian średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	675 242	927 398
Wpływ jednoczesnych zmian inflacji i średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	527 802	-8 689 737

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu grupy na 31 grudnia 2022 roku to:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. jest to grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”
- W spółce UNI3 Sp. z o.o. jest to grunt z budynkiem hotelowym wynajmowanym podmiotowi zewnętrznemu

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	24 890 000,00	3 903 062,25
Zwiększenia	52 826 101,63	20 986 937,75
- przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej	0,00	5 626 594,61
- przeszacowanie do wartości godziwej	3 870 261,46	15 360 343,14
- zakup nieruchomości inwestycyjnej	48 955 840,17	0,00
Zmniejszenia	16 090 766,30	0,00
- przekwalifikowanie na zapas	16 090 766,30	0,00
Bilans zamknięcia	61 625 335,33	24 890 000,00

W trakcie 2022 roku dokonano przekwalifikowania nieruchomości inwestycyjnej w Spółce Fama Development Sp. z o.o. Sp.j. do zapasu ze względu na zmianę przeznaczenia nieruchomości. Do dnia przekwalifikowania budynek był wynajmowany najemcom, a Spółka czerpała korzyści z najmu długoterminowego. W związku z obecnie obserwowanym dużym wzrostem atrakcyjności rynku PRS, a w szczególności rynku akademików komercyjnych Spółka w grudniu 2022 roku przyjęła budżet realizacji projektu polegającego na wyburzeniu i zbudowaniu od początku akademika przeznaczanego na sprzedaż.

Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych zastosowano drugi poziom hierarchii ustalenia wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych wynika z ekspertyzy wydanych przez niezależnych rzeczoznawców.

Do ustalenia wyceny nieruchomości:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o.- zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
- w spółce UNI3 Sp. z o.o. – zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami- do wyceny nieruchomości jako całości oraz metodę korygowania ceny średniej- do określenia wartości gruntu.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychodów z najmu nieruchomości inwestycyjnej 1 087 597,11 PLN.
- bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) poniesionych w związku z eksploatacją nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z najmu 448 580,40 PLN
- bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) poniesionych w związku z eksploatacją nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z najmu 48 665,65 PLN.

6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	43 983 923,34	43 080 302,41
Należności z tytułu dostaw i usług	1 925 092,58	2 705 133,84
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	19 359 053,68	9 886 562,19
Inne należności niefinansowe	1 786 910,54	1 604 551,97
Inne należności finansowe	7 688,77	-2 741,98
Zaliczki udzielone na dostawy:		
na zakup towarów, materiałów i usług	20 905 177,77	28 886 796,39
na zakup towarów, materiałów i usług Wn	20 905 177,77	28 886 796,39
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	519 488,39	343 793,36
Ubezpieczenia	1 791,42	38 489,75
Pozostałe	517 696,97	305 303,61
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	44 503 411,73	43 424 095,77
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	1 303 083,25	717 347,73
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	45 806 494,98	44 141 443,50

Należności z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
do 1 miesiąca	1 025 255,51	734 212,98
należności przeterminowane	899 837,07	1 970 920,86
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	1 925 092,58	2 705 133,84

Na 31 grudnia 2022 roku oszacowane oczekiwane straty kredytowe wyniosły 1 303 083,25 PLN. Zmiany stanu oczekiwanych strat kredytowych zostały przedstawione w nocie 6.5. Oczekiwane straty kredytowe zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z oczekiwanymi stratami kredytowymi prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji oczekiwane straty kredytowe.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-28 dniowy termin płatności.

Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane – z podziałem na należności niespłacone w okresie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) do 1 miesiąca	505 867,25	615 091,75
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	148 988,53	347 315,94
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	76 607,47	362 814,09
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	163 753,65	640 216,48
e) powyżej 1 roku	4 620,17	5 482,60
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	899 837,07	1 970 920,86

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności krótkoterminowe	62 121 312,83	46 666 817,15
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	19 951 443,59	8 033 706,94
od pozostałych jednostek	42 169 869,24	38 633 110,21
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	1 303 083,25	333 487,18
Należności krótkoterminowe brutto	63 424 396,08	47 000 304,33

Struktura walutowa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności w PLN	62 121 312,83	46 666 817,15
RAZEM	62 121 312,83	46 666 817,15

Zaliczki są prezentowane wg kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oczekiwanych strat kredytowych. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

1. na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem;
2. na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 roku nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem.

6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Stan na początek okresu	5 557 495,15	5 113 654,26
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	717 347,73	702 838,84
Pożyczki udzielone	4 840 147,42	4 410 815,42
a) zwiększenia	775 519,46	674 645,34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	646 859,46	189 554,34
Pożyczki udzielone	128 660,00	485 091,00
b) zmniejszenia	61 123,94	230 804,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	61 123,94	175 045,45
Pożyczki udzielone	0,00	55 759,00
Stan na koniec okresu	6 271 890,67	5 557 495,15
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 303 083,25	717 347,73
Pożyczki udzielone	4 968 807,42	4 840 147,42

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Stan na początek okresu	11 774 247,39	11 374 025,47
Zapasy	11 774 247,39	11 374 025,47
a) zwiększenia	10 908 951,14	8 750 702,01
Zapasy	10 908 951,14	8 750 702,01
b) zmniejszenia	1 906 500,00	8 350 480,09
Zapasy	1 906 500,00	8 350 480,09
Stan na koniec okresu	20 776 698,53	11 774 247,39
Zapasy	20 776 698,53	11 774 247,39

6.6. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Półprodukty i produkty w toku	220 516 083,77	248 874 792,30
Produkty gotowe	176 416 326,56	73 430 284,38
Towary	47 360 172,61	37 395 901,15
Prawo do użytkowania aktywów	14 209 549,00	15 550 289,91
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	458 502 131,94	375 251 267,74
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20 776 698,53	11 774 247,39
Zapasy	437 725 433,41	363 477 020,35

Wartość zapasów na dzień 31.12.2022 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 145 375 091,62 PLN. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wyniosło 21 068 566,82 PLN.

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2021 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 15 000 000,00 PLN. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 130% do 160% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2021 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wyniosło 2 010 765,70 PLN.

W roku 2022 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 442 762,45 PLN.

W roku 2021 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 10 909 653,78 PLN.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2022 roku wynosi 301 360 tys. PLN.

W okresie 1 stycznia 2022 - 31 grudnia 2022 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 202 800 222,76 PLN z tytułu sprzedaży zapasów.

W okresie 1 stycznia 2021 - 31 grudnia 2021 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 122 353 433,73 PLN z tytułu sprzedaży zapasów.

Zapasy w roku bieżącym i w roku poprzedzającym w całości dotyczyły działalności deweloperskiej.

6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki pieniężne w PLN	54 848 548,15	153 532 138,74
RAZEM	54 848 548,15	153 532 138,74
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 848 548,15	153 532 138,74

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 wynosi 54 848 548,15 PLN.

6.8. Należności długoterminowe

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	87 550,13	38 757,90
Pozostałe	87 550,13	38 757,90
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	87 550,13	108 38 757,90

6.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31.12.2022

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB INVESTMENT S. C. Sp.	22.02.2018	55 251 231,18	30.09.2024	60 581 406,64
JB INVESTMENT S. C. Sp.	02.04.2018	853 600,81	31.12.2023	931 756,49
JB INVESTMENT S. C. Sp.	09.10.2020	499 380,00	31.12.2023	529 168,70
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.12.2020	3 000 000,00	31.12.2023	3 306 098,80
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.06.2021	3 000 000,00	31.12.2023	3 343 041,61
JB INVESTMENT S. C. Sp.	27.10.2021	17 000 000,00	31.12.2024	18 649 715,48
RAZEM				87 341 187,72

Stan na dzień 31.12.2021 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB INVESTMENT S. C. Sp.	22.02.2018	55 251 231,18	30.09.2024	54 864 559,18
JB INVESTMENT S. C. Sp.	02.04.2018	853 600,81	31.12.2022	847 626,81
JB INVESTMENT S. C. Sp.	09.10.2020	499 380,00	31.12.2023	487 650,28
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.12.2020	3 000 000,00	31.12.2022	2 365 833,80
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.06.2021	3 000 000,00	31.12.2022	3 074 340,27
JB INVESTMENT S. C. Sp.	27.10.2021	7 000 000,00	31.12.2024	6 992 804,75
RAZEM				68 632 815,09

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 31 grudnia 2022 roku wynoszą 4 968 807,42 PLN.

Zarządzanie ryzykiem związanym z tym aktywem zostało opisane w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.

6.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku wynosił 6 675 000 PLN i był podzielony na 66 750 000 akcji zwykłych na okaziciela:

- 31 750 000 serii A
- 35 000 000 serii B

o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

W 2022 roku nie było zmian w kapitale podstawowym.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. na dzień bilansowy byli:

- Unibep Spółka Akcyjna – będąca w posiadaniu 65.170.000 akcji stanowiących 97,63 % w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji
- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu – będący w posiadaniu 1.580.000 akcji stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji.

Kapitał zapasowy z nadwyżki sprzedaży/emisji akcji powyżej ceny nominalnej w wysokości 52 800 000 PLN dotyczy spółki Unidevelopment i powstał w wyniku emisji akcji spółki na objęcie udziałów G81 sp. z o.o. (obecnie Szczęśliwicka sp. z o.o.) i GN Inwest Sp. z o.o. (obecnie Szczęśliwicka sp. z o.o.).

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele

Pozostałe kapitały rezerwowe	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Pozostałe kapitały, w tym:	28 611 031,45	28 611 031,45
Kapitał z aktualizacji wyceny	28 611 031,45	28 611 031,45
z dopłat udziałowców	28 611 031,45	28 611 031,45
Zyski straty zatrzymane	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 po korekcie
Kapitał zapasowy	111 425 147,89	117 887 237,77
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	6 947 073,39	-20 375 655,59
Zysk (strata) bieżący netto	32 249 164,36	29 860 639,10
Zyski (straty) zatrzymane	150 621 385,64	127 372 221,28
	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Wartość księgowa	238 707 417,09	215 319 496,73
Liczba akcji zwykłych	66 750 000,00	66 750 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,73	3,23

6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

W chwili obecnej nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez akcjonariuszy w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich akcji Spółki dominującej.

Emitentowi nie są znane jakiegokolwiek ograniczenia wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby akcji jak również ograniczenia w zakresie przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.

6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	90 710 719,46	72 565 704,98
Zobowiązania z tytułu kredytów	21 068 566,82	2 010 765,70
Zobowiązania z tytułu pożyczek	69 642 152,64	70 554 939,28
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	4 722 559,11	52 298 914,94
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	0,00	50,00
Zobowiązania z tytułu kredytów	4 722 559,11	22 017 658,78
Zobowiązania z tytułu pożyczek	0,00	30 281 206,16
RAZEM	95 433 278,57	124 864 619,92

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2022

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Bank Millennium S.A.	21 000 000,00	21 068 566,82	19.05.2024	<p>1) Akt notarialny zawierający:</p> <p>a) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się na rzecz Banku wprost z tego aktu egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 33 600 000,00 PLN;</p> <p>b) opis wierzytelności;</p> <p>c) opis zdarzenia, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, co do którego wyżej wymieniony poddaje się egzekucji;</p> <p>d) opis sposobu udowodnienia powyższego zdarzenia</p> <p>e) termin (do dnia 19 maja 2027, do którego Bank może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności</p> <p>2) Zabezpieczenie częściowe spłaty kredytu stanowi gwarancja (zwana również "gwarancją płynnościową") w kwocie 16 800 000,00 PLN z terminem ważności o 3 msc. dłuższym niż okres kredytowania, tj. do dnia 19.08.2024 udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) w ramach umowy portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Płynnościowych PLG-FGP. Gwarancja zabezpiecza 80% kwoty kredytu.</p> <p>3) Cesja wierzytelności z umowy pożyczki nr 11-2021 z dnia 22 września 2021 (wyłącznie kapitał) udzielonej przez Kredytobiorcę spółce UNI 10 Sp. z o.o. w kwocie 70.000.000,00 PLN z terminem spłaty 31 grudnia 2024, zgonie z umową o przelew wierzytelności z umowy pożyczki z ewentualnymi późniejszymi jej zmianami.</p>	kredyt obrotowy

Santander Bank Polska S.A.	37 861 000,00 3 000 000,00	0,00	17.07.2024	<p>1) Mająca najwyższe pierwszeństwo umowna hipoteka do kwoty stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 61.291.500 PLN (słownie: sześćdziesiąt jeden milionów dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych)), ustanowiona na Nieruchomości w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów;</p> <p>2) Mająca najwyższe pierwszeństwo zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 61.291.500 PLN (słownie: sześćdziesiąt jeden milionów dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych)) oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów wraz z pełnomocnictwem udzielonym na rzecz Banku do wykonywania praw z udziałów oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego;</p> <p>3) Mająca najwyższe pierwszeństwo zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 61.291.500 PLN (słownie: sześćdziesiąt jeden milionów dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych)) oraz zastawy finansowe na wierzytelnościach z Rachunków, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów, przy czym na wierzytelnościach z Rachunku Powierniczego zostanie ustanowiony jedynie zastaw rejestrowy;</p> <p>4) Mająca najwyższe pierwszeństwo zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 61.291.500 PLN (słownie: sześćdziesiąt jeden milionów dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych)) na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Kredytobiorcy, ustanowiony w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów;</p> <p>5) Pełnomocnictwo (o którym mowa w Ustępie 8.8 oraz 8.9) udzielone Bankowi przez Kredytobiorcę do Rachunków oraz do dokonania blokady środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunkach w przypadkach wskazanych w Umowie;</p> <p>6) Blokada środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunkach (z wyłączeniem Rachunku Powierniczego), o której mowa w Ustępie 8.8, z tym zastrzeżeniem że w przypadku Rachunku Sprzedaży oraz Rachunku VAT – będzie to blokada ustanowiona od dnia zawarcia niniejszej Umowy, a w przypadku pozostałych Rachunków – blokada może być ustanowiona po wystąpieniu Naruszenia;</p> <p>7) Przelew na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z: (i) Przedwstępnych Umów Sprzedaży (z wyłączeniem Umów Deweloperskich), (ii) umów ubezpieczenia zawartych w związku z realizacją Projektu oraz dotyczących Budynku (poza umową ubezpieczenia dotyczącego ubezpieczenia</p>	kredyt deweloperski kredyt VAT
----------------------------	-------------------------------	------	------------	---	-----------------------------------

				<p>odpowiedzialności cywilnej); (iii) Umów Budowlanych oraz gwarancji dobrego wykonania i gwarancji jakości wystawionych w związku z nimi, (iv) umów dotyczących sporządzenia projektów, zgodnie z którymi realizowany jest Projekt oraz praw do tych projektów (i praw z nimi związanych);</p> <p>8) Podporządkowanie spłaty przez Kredytobiorcę Zadłużenia Finansowego udzielonego mu od podmiotów trzecich (innych niż Bank), spłacie zadłużenia wynikającego z niniejszej Umowy z tytułu udzielonych Kredytów wraz z warunkowym przelewem na Bank wierzytelności wynikających z dokumentów będących podstawą takiego zadłużenia oraz oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z umowy podporządkowania, sporządzonym zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego przez podporządkowanych wierzycieli do kwoty Zadłużenia Finansowego udzielonego przez danego wierzyciela podporządkowanego, stanowiącego Dług Podporządkowany (na Datę Ostatecznej Spłaty);</p> <p>9) Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT, do kwoty stanowiącej 150% kwoty danego Kredytu;</p> <p>10) Zobowiązanie Gwaranta do udzielenia na podstawie umowy gwarancji wsparcia finansowego zawartej pomiędzy Bankiem, Kredytobiorcą oraz Gwarantem, tj. tzw. „gwarancji przekroczonych kosztów projektu”, zapewniająca udostępnienie Kredytobiorcy środków pieniężnych w wysokości 15% kwoty równej Budżetowi Projektu pomniejszonej o wartość gruntu oraz wysokość rezerwy wskazanych w Budżecie Projektu w celu pokrycia Przekroczonych Kosztów Projektu.</p>	
PKO Bank Polski S.A.	121 200 000,00 5 000 000,00	0,00	31.08.2024	<p>1) Hipoteka umowna do kwoty 189.300.000 PLN o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na rzecz PKO BP SA na Nieruchomości-Inwestycja (przy czym dopuszcza się ustanowienie hipoteki umownej łącznej w przypadku, gdy Nieruchomość-Inwestycja będzie składać się z kilku odrębnych nieruchomości, dla których utworzone zostaną księgi wieczyste)</p> <p>2) Hipoteka umowna do kwoty 189.300.000 PLN o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na rzecz PKO BP SA na Nieruchomości-Droga Wewnętrzna (przy czym dopuszcza się ustanowienie hipoteki umownej łącznej w przypadku, gdy Nieruchomość-Droga Wewnętrzna będzie składać się z kilku odrębnych nieruchomości, dla których utworzone zostaną księgi wieczyste)</p> <p>3) Zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy prowadzonych w związku z realizacją Inwestycji (z wyłączeniem Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego oraz rachunku VAT) oraz zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na wierzytelnościach z tytułu umów o prowadzenie wyżej wymienionych rachunków, każdy z nich do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 189.300.000 PLN</p>	kredyt deweloperski kredyt VAT

				<p>4) Zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na zbiorze rzeczy ruchomych i praw stanowiących całość gospodarczą, przysługujących Kredytobiorcy i wchodzących w skład przedsiębiorstwa Kredytobiorcy w rozumieniu art. 55 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 189.300.000 PLN</p> <p>5) Zastawy rejestrowe o najwyższym pierwszeństwie zabezpieczenia, na wszelkich zbywalnych prawach majątkowych powstałych w związku z oraz z tytułu uczestnictwa w spółce Kredytobiorcy, które przysługują wspólnikom Kredytobiorcy, każdy z nich do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 189.300.000 PLN.</p>
--	--	--	--	---

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2021

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Santander Bank Polska S.A.	46 507 500,00	2 007 892,65	30.04.2023	<p>1) mająca najwyższe pierwszeństwo umowna hipoteka łączna do kwoty stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 74.261.250 PLN (słownie: siedemdziesiąt cztery miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)), ustanowiona na Nieruchomości w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów;</p> <p>2) mający najwyższe pierwszeństwo zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 74.261.250 PLN (słownie: siedemdziesiąt cztery miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)) oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów wraz z pełnomocnictwem udzielonym na rzecz Banku do wykonywania praw z udziałów oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego;</p> <p>3) mające najwyższe pierwszeństwo zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 74.261.250 PLN (słownie: siedemdziesiąt cztery miliony</p>	kredyt deweloperski kredyt VAT
	3 000 000,00	0,00	30.04.2023		

dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)) oraz zastawy finansowe na wierzytelnościach z Rachunków, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów, przy czym na wierzytelnościach z Rachunku Powierniczego zostanie ustanowiony jedynie zastaw rejestrowy;

4) mający najwyższe pierwszeństwo zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 74.261.250 PLN (słownie: siedemdziesiąt cztery miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)) na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Kredytobiorcy, ustanowiony w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów;

5) pełnomocnictwo (o którym mowa w Ustępie 8.8 oraz 8.9) udzielone Bankowi przez Kredytobiorcę do Rachunków oraz do dokonania blokady środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunkach w przypadkach wskazanych w Umowie;

6) blokada środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunkach (z wyłączeniem Rachunku Powierniczego), o której mowa w Ustępie 8.8, z tym zastrzeżeniem że w przypadku Rachunku Sprzedaży, Rachunku Dostępnych Środków oraz Rachunku VAT – będzie to blokada ustanowiona od dnia zawarcia niniejszej Umowy, a w przypadku pozostałych Rachunków – blokada może być ustanowiona po wystąpieniu Naruszenia;

7) przelew na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z: (i) Przedwstępnych Umów Sprzedaży (z wyłączeniem Umów Deweloperskich), (ii) umów ubezpieczenia zawartych w związku z realizacją Projektu oraz dotyczących Budynku (poza umową ubezpieczenia dotyczącego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej); (iii) Umów Budowlanych oraz gwarancji dobrego wykonania i gwarancji jakości wystawionych w związku z nimi, (iv) umów dotyczących sporządzenia projektów, zgodnie z którymi realizowany jest Projekt oraz praw do

			<p>tych projektów (i praw z nimi związanych);</p> <p>8) podporządkowanie spłaty przez Kredytobiorcę Zadłużenia Finansowego udzielonego mu od podmiotów trzecich (innych niż Bank), spłacie zadłużenia wynikającego z niniejszej Umowy z tytułu udzielonych Kredytów wraz z warunkowym przelewem na Bank wierzytelności wynikających z dokumentów będących podstawą takiego zadłużenia oraz oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z umowy podporządkowania, sporządzonym zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego przez podporządkowanych wierzycieli do kwoty Zadłużenia Finansowego udzielonego przez danego wierzyciela podporządkowanego, stanowiącego Dług Podporządkowany (na Datę Ostatecznej Spłaty);</p> <p>9) oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT, do kwoty stanowiącej 150% kwoty danego Kredytu;</p> <p>10) zobowiązanie Gwaranta do udzielenia na podstawie umowy gwarancji wsparcia finansowego zawartej pomiędzy Bankiem, Kredytobiorcą oraz Gwarantem, tj.: (i) tzw. „gwarancji przekroczonych kosztów projektu”, w celu pokrycia Przekroczonych Kosztów Projektu, oraz (ii) gwarancji pokrycia kosztów finansowych w przypadku przekroczenia kwoty wskazanej w Budżecie Projektu w pozycji „koszty finansowe”, zapewniających udostępnienie Kredytobiorcy środków pieniężnych w łącznej kwocie stanowiącej 15% kwoty Budżetu Projektu pomniejszonej o wartość gruntu oraz wysokość rezerwy wskazanych w Budżecie Projektu, przy czym gwarancja pokrycia kosztów finansowych będzie realizowana po wykorzystaniu wszystkich środków wskazanych w Budżecie Projektu w pozycji „koszty finansowe” i przed wykorzystaniem rezerwy wskazanej w Budżecie Projektu. ”</p>
--	--	--	--

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2022

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Lubelski Bank Spółdzielczy	9 000 000,00	4 722 559,11	31.12.2023	<p>1) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową</p> <p>2) pełnomocnictwo do rachunku 49874100040090102020000010</p> <p>3) hipoteka umowna do sumy 18.000.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu przy ul. Listopadowej stanowiącej działki oznaczone numerami 231/109, 231/110, 231/151, 231/152, 231/155, 231/156, 231/108 o łącznym obszarze całej nieruchomości 1,2378 ha stanowiącej własność Nowa Idea Sp. z o.o. wpisanej do księgi wieczystej KW nr RA1R/00176346/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu</p> <p>4) cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości dotyczy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych (CAR/EAR) w zakresie przedmiotu: Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynku 7A z lokalami usługowymi na parterze i budynku 7B bez lokali usługowych) z garażami podziemnymi na poziomie -1, drogami wewnętrznymi i parkingiem, jak również kompleksowym wykończeniem części wspólnych działki o numerach ew. 231/108, 231/109, 231/110, 231/151, 231/155, 231/156, 231/152, z obrębu 0010-Kapturek ark. 20, położonej w rejonie ul. Listopadowej w Radomiu</p> <p>5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, z tytułu Umowy, złożone przez Kredytobiorcę do kwoty 13.500.000,00 PLN</p> <p>6) poręczenie wg prawa cywilnego przez spółkę Unidevelopment S.A. do kwoty 4.500.000,00 PLN wraz z notarialnym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.</p>	kredyt obrotowy

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2021

Nie wystąpiły.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2022

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota otrzymanej pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2022
UNIBEP S.A.do Unidevelopment SA	50 000 000,00	zmiennie	31.03.2024	50 617 823,45
UNIBEP S.A.do Unidevelopment SA	62 000 000,00	zmiennie	24.04.2025	19 024 329,19
Razem				69 642 152,64

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2021

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota otrzymanej pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2021
UNIBEP S.A. do Unidevelopment SA	50 000 000,00	zmiennie	31.03.2024	50 483 396,46
UNIBEP S.A. do Unidevelopment SA	20 000 000,00	zmiennie	09.12.2024	20 071 542,81
Razem				70 554 939,27

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2022

Nie wystąpiły.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2021

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota otrzymanej pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2021
UNIBEP S.A. do Unidevelopment SA	30 000 000,00	zmiennie	2022-06-30	30 281 206,16
Razem				30 281 206,16

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2022r.

Nie wystąpiły.

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2021r.

Nie wystąpiły.

Struktura zapadalności kredytów, pożyczek długoterminowych przedstawia się w następujący sposób:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) powyżej 1 roku do 3 lat	90 710 719,46	72 565 704,97
RAZEM	90 710 719,46	72 565 704,97

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Struktura umownych terminów wymagalności niezdyktowanych przepływów pieniężnych z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji przedstawia się w następujący sposób:

Na dzień 31.12.2022r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	4 722 559,11	4 722 386,11
b) powyżej 1 roku do 3 lat	90 710 719,46	90 000 000,00
RAZEM	95 433 278,57	94 722 386,11

Na dzień 31.12.2021 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	52 298 864,94	51 800 050,00
b) powyżej 1 roku do 3 lat	72 565 704,97	72 007 892,65
RAZEM	124 864 569,91	123 807 942,65

W okresie sprawozdawczym żadna z umów kredytowych nie została wypowiedziana.

6.13. Leasing

Jednostki Grupy posiadają zawarte umowy leasingu dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) poniżej roku	19 084 902,71	18 697 579,61
b) od roku do 5 lat	7 282 666,84	6 740 637,79
c) powyżej 5 lat	4 613 386,00	6 217 747,95
RAZEM	30 980 955,55	31 655 965,35

Informacje dodatkowe:

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Amortyzacja	1 794 879,03	2 238 132,44
Amortyzacja aktywowana w zapas	934 293,00	66 018,00
Koszty odsetkowe	1 002 375,80	860 709,37
Odsetki aktywowane w zapas	4 417 991,00	3 328 702,75
Łączne wydatki z umów leasingu	6 152 440,08	2 865 670,06
Koszty leasingu krótkoterminowego	837 431,75	210 873,02
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	12 356,70	11 425,04
Koszty wynikające z elementów zmiennych wynagrodzenia	0,00	0,00
RAZEM	15 151 767,36	9 581 530,68

6.14. Rezerwy

Ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Odprawy emerytalne	104 885,00	143 697,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	104 885,00	143 697,00
Odprawy rentowe	12 685,00	14 252,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	12 685,00	14 252,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	117 570,00	157 949,00
- część długoterminowa	115 452,00	155 783,00
- część krótkoterminowa	2 118,00	2 166,00

Zmiany stanu zobowiązania z tytułu odpraw emerytalno-rentowych ujęte zostały w poniższej tabeli:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	157 949,00	171 392,00
koszty odsetek	6 191,00	2 691,00
koszty bieżącego zatrudnienia	29 588,00	34 141,00
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-76 158,00	-50 275,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-32 665,00	8 313,00
- zmian założeń demograficznych	16 926,00	-27 349,00
- zmian założeń finansowych	-60 419,00	-31 239,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	117 570,00	157 949,00

Obciążenie rachunku wyników z tytułu odpraw emerytalno-rentowych przedstawiają się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
wartość zatrudnienia	29 588,00	34 141,00
koszty odsetek	6 191,00	2 691,00
koszty przeszłego zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	0,00	-50 275,00
inne korekty	-76 158,00	0,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	-40 379,00	-13 443,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	-39 750,00	-5 321,00
- kosztów ogólnego zarządu	-629,00	-8 122,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry:

stopa dyskonta w 2022 i dalej w każdym roku 6,73%

planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2023 roku i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie:

2023r. – 3,0%

2024r. – 5,0%

2025r. – 5,0%

2026r. – 5,0%

POZOSTAŁE REZERWY

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	35 479 021,29	12 280 968,59
Świadczenia pracownicze	9 105 491,75	5 425 096,53
Naprawy gwarancyjne	625 500,00	555 000,00
Koszty podwykonawców	23 537 123,67	4 966 673,02
Sprawy sporne	1 598 650,00	398 042,00
Koszty pozostałe	612 255,87	936 157,04
a) Zwiększenia	72 358 159,26	56 572 436,57
Świadczenia pracownicze	6 474 942,93	8 758 957,26
Naprawy gwarancyjne	1 732 600,00	337 680,00
Koszty podwykonawców	30 106 364,94	42 321 520,20
Sprawy sporne	2 136 738,92	749 622,00
Koszty pozostałe	24 948 841,87	4 312 537,11
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	1 505 000,00	92 120,00
Spółki wyceniane metodą praw własności	5 453 670,60	0,00
b) Wykorzystanie	57 241 666,67	36 795 003,47
Świadczenia pracownicze	6 182 359,75	5 078 562,04
Naprawy gwarancyjne	20 600,00	419 800,00
Koszty podwykonawców	26 750 356,90	26 605 737,06
Sprawy sporne	92 731,00	72 132,00
Koszty pozostałe	24 195 619,02	4 618 772,37
c) Inne zmniejszenia	491 078,56	51 103,51
Świadczenia pracownicze	469 352,63	0,00
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	4 000,00	0,00
Sprawy sporne	0,00	13 000,00
Koszty pozostałe	17 725,93	38 103,51
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	50 104 435,32	32 007 298,18
Spółki wyceniane metodą praw własności	5 453 670,60	0,00
Świadczenia pracownicze	8 928 722,30	9 105 491,75
Naprawy gwarancyjne	3 838 500,00	565 000,00
Koszty podwykonawców	26 893 131,71	20 682 456,16
Sprawy sporne	3 642 657,92	1 062 532,00
Koszty pozostałe	1 347 752,79	591 818,27

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	2 131 000,00	759 420,00
Naprawy gwarancyjne	2 131 000,00	759 420,00
a) Zwiększenia	1 544 500,00	1 657 500,00
Naprawy gwarancyjne	1 060 500,00	1 657 500,00
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	4 000,00	0,00
Spółki wyceniane metodą praw własności - zmiana prezentacji	480 000,00	0,00
b) Wykorzystanie	1 000,00	0,00
Naprawy gwarancyjne	1 000,00	0,00
c) Rozwiązanie	2 242 500,00	285 920,00
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	1 505 000,00	253 420,00
Naprawy gwarancyjne	737 500,00	32 500,00
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	1 432 000,00	2 131 000,00
Naprawy gwarancyjne	952 000,00	2 131 000,00
Spółki wyceniane metodą praw własności	480 000,00	0,00

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 790 000,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	9 790 000,00	0,00

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Z tytułu dostaw i usług	29 935 632,15	33 336 044,47
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	5 310 813,31	2 530 133,56
Z tytułu wynagrodzeń	6 559,36	12 827,64
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	1 112 771,99	407 839,85
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	36 767 776,81	36 286 845,52
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	36 767 776,81	36 286 845,52

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) do 1 miesiąca	15 101 062,17	29 360 472,87
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	472 923,35	2 092 604,70
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 905,00	0,00
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	0,00	0,00
e) powyżej 1 roku	33 716,85	35 964,90
zobowiązania przeterminowane	14 324 024,78	1 847 002,00
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	29 935 632,15	33 336 044,47

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) do 1 miesiąca	7 597 780,19	1 793 599,17
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	6 612 637,76	26 186,96
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	57 434,35	7 178,50
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	34 972,41	224,44
e) powyżej 1 roku	21 200,07	19 812,93
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	14 324 024,78	1 847 002,00

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania w PLN	36 767 776,81	36 286 845,52
RAZEM	36 767 776,81	36 286 845,52

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19%, ze względu na zakładaną możliwość rozliczenia znaczącej części aktywów i rezerw w polskim CIT dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów przedstawia się następująco:

AKTYWO NA PODATEK ODROZONY

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	Stan aktywów na początek okresu po korekcie*	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	421 387,00	568 905,00	990 292,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 254 069,00	204 534,00	1 458 603,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	33 457 664,00	-11 157 803,00	22 299 861,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	159 414,00	-37 372,00	122 042,00
Strata podatkowa	300 797,00	760 762,00	1 061 559,00
Rezerwa na pozostałe koszty	357 848,00	375 121,00	732 969,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	1 350 400,00	1 649 880,00	3 000 280,00
Ogółem	37 490 423,00	-7 635 973,00	29 854 450,00

* informacje na temat korekty aktywa na podatek odroczony za 2021 zawarte są w pkt 6.44

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	221 050,00	200 337,00	421 387,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	824 656,00	429 413,00	1 254 069,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	43 402 973,00	-33 737 961,00	9 665 012,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	-56 991,00	216 409,00	159 418,00
Pozostałe tytuły	332 172,00	-332 172,00	0,00
Strata podatkowa	2 416 820,00	-2 116 023,00	300 797,00
Rezerwa na pozostałe koszty	58 127,00	299 721,00	357 848,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	605 749,00	744 651,00	1 350 400,00
Ogółem	47 993 400,00	-34 295 625,00	13 697 775,00

REZERWA NA PODATEK ODROZONY

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	Stan rezerw na początek okresu po korekcie*	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Leasing(wartość netto środków trwałych- zobowiązania z tytułu leasing)Unibep	-196 556,00	-81 101,00	-277 657,00
Dyskonto zobowiązań	308 931,00	-69 931,00	239 000,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	35 199 701,00	-20 578 764,00	14 620 937,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	41 979,00	165 814,00	207 793,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	2 880 590,00	332 738,00	3 213 328,00
Ogółem	38 234 645,00	-20 231 244,00	18 003 401,00

*informacje na temat korekty rezerwy na podatek odroczony za 2021 zawarte są w pkt 6.44

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	-95 224,00	-101 332,00	-196 556,00
Dyskonto zobowiązań	140 608,00	168 323,00	308 931,00
Odsetki nieotrzymane	0,00	0,00	0,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	50 018 512,00	-50 018 512,00	0,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	-50 315,00	92 294,00	41 979,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	0,00	2 880 590,00	2 880 590,00
Ogółem	50 013 581,00	-46 978 637,00	3 034 944,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są w ramach każdej ze spółek konsolidowanych metodą pełną per saldo. Po uwzględnieniu kompensaty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2022 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 29 854 450,00 PLN, a rezerwa z tego tytułu 18 003 401,00 PLN. Na 31 grudnia 2021 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 13 697 770,00 PLN, a rezerwa z tego tytułu 14 441 993,00 PLN.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021- po korekcie
Bieżący podatek dochodowy	26 509 738,00	10 062 863,00
Dotyczący roku obrotowego	26 388 659,00	10 062 863,00
Odroczony podatek dochodowy	-14 995 626,00	-1 275 962,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-14 995 626,00	-1 275 962,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	11 514 112,00	8 786 901,00

UZGODNIENIE	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021- po korekcie
Zysk brutto przed opodatkowaniem	64 129 064	51 010 798
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	12 184 522	9 692 052
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	0	0
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	0	0
Inne	-670 410	-905 151
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	11 514 112	8 786 901
Efektywna stawka podatkowa	17,95%	17,23%

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w wysokości 1 061 559,00 PLN, Grupa dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności.

6.17. Zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022r.

Opis	Stan na początek okresu	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	170 967 331,01	-134 452 958,54	144 537 717,69	181 052 090,16
Zobowiązania kontraktowe	170 967 331,01	-134 452 958,54	144 537 717,69	181 052 090,16

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021r.

Opis	Stan na początek okresu	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
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	53 170 196,87	-91 639 366,66	27 784 911,45	181 651 589,35	170 967 331,01
Zobowiązania kontraktowe	53 170 196,87	-91 639 366,66	27 784 911,45	181 651 589,35	170 967 331,01

W trakcie 2022 roku nie rozpoznano żadnych korekt przychodu, które miałyby wpływ na aktywa lub zobowiązania kontraktowe a które wynikałyby ze zmiany sposobu pomiaru stopnia zobowiązania.

ZALICZKI OTRZYMANE

Z uwagi na wymogi standardu MSSF 15 w 2018 roku nastąpiła zmiana prezentacji zaliczek otrzymanych na realizowane kontrakty oraz zaliczki deweloperskie do pozycji w notcie 6.17 Zobowiązania kontraktowe.

6.18. Kaucje zatrzymane dostawcom

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	2 792 574,16	4 708 414,65
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	6 730 836,42	7 367 564,00
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	9 523 410,58	12 075 978,65

Na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku w Grupie nie wystąpiły kaucje z tytułu umów z klientami.

STAN DYSKONTA

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	1 568 129,46	1 855 130,32

Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów o budowę w wartości nominalnej po dyskoncie, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości:

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) do 1 miesiąca	1 550 608,55	1 152 333,78
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 482 628,94	1 526 202,30
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	6 744,00	68 084,14
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	170 933,66	1 875,00
e) powyżej 1 roku	1 134 467,71	2 319 165,50
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	4 345 382,86	5 067 660,72

6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Grupa działa jedynie w segmencie deweloperskim.

6.20. Przychody z umów z klientami

UJMOWANIE PRZYCHODÓW

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Zanim przychody zostaną ujęte, muszą zostać spełnione następujące kryteria:

Sprzedaż produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Grupy następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru.

W przypadku, gdy projekt deweloperski związany ze sprzedażą nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) prowadzony jest na nieruchomości (gruncie) należącej do strony trzeciej, jednak realizacja projektu (marketing, sprzedaż, obsługa klienta i obsługa projektowo-budowlana) prowadzona jest przez spółki w Grupie oraz ryzyka związane z prowadzeniem takiego projektu leżą po stronie spółek w Grupie, przychody ze sprzedaży takich nieruchomości są rozpoznawane analogicznie jak to zostało wyżej opisane w odniesieniu do projektów deweloperskich prowadzonych na nieruchomościach należących do spółki w Grupie lub będących w jej wieczystym użytkowaniu.

Sprzedaż usług

Przychody ze sprzedaży usług, wykazywane są w okresie, w którym usługa jest świadczona.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	332 024 152,09	285 698 735,78
Sprzedaż deweloperska	327 327 021,86	282 095 554,84
Sprzedaż usług pozostałych	4 697 130,23	3 603 180,94
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	332 024 152,09	285 698 735,78

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Sprzedaż towarów - kraj	1 018 000,00	191 759,02
Działalność deweloperska	1 018 000,00	191 759,02
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 018 000,00	191 759,02

6.21. Koszty według rodzajów

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	233 006 046,02	221 225 412,63
Razem koszty wg rodzaju	249 848 248,15	345 907 432,52
Amortyzacja	3 077 769,56	2 441 509,27
Zużycie materiałów i energii	14 148 976,74	111 285 476,35
Usługi obce	205 456 904,98	210 233 058,61
Podatki i opłaty	2 958 191,22	3 662 828,08
Wynagrodzenia	16 731 370,36	15 349 581,12
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 592 172,75	2 438 565,02
Pozostałe koszty rodzajowe	4 882 862,54	496 414,07
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	13 466 686,84	-102 817 456,92
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	-9 699 578,75	-7 623 758,11
Koszty sprzedaży	-20 609 310,22	-14 240 804,86

6.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Pozostałe przychody operacyjne	4 287 689,91	14 898 160,73
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	73 522,21	8 652,26
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	857 307,49	14 392 076,14
Odpisane zobowiązania	0,67	18 742,34
Kary i odszkodowania	149 320,85	63 472,85
Inne	3 207 538,69	415 217,14

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Pozostałe koszty operacyjne	6 483 181,27	10 218 805,33
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	371 767,49	0,00
Rezerwa na zobowiązania	2 136 738,92	0,00
Koszty spraw spornych	25 307,77	-48 719,05
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	88 324,04	868 672,75
Inne	3 069 704,72	2 767 035,45
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	791 338,33	6 631 816,18

6.23. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Przychody finansowe	8 337 242,00	3 185 248,44
Inne przychody finansowe razem	0,00	97 288,62
Odsetki:	8 337 242,00	3 087 959,82
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	8 337 242,00	3 087 795,82
odsetki od udzielonych pożyczek	7 056 064,58	2 326 085,51
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	1 076 620,99	753 655,06
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	101 807,71	0,00
odsetki bankowe	93 164,30	5 232,54
Odsetki od kontrahentów	9 584,42	2 822,71
odsetki od należności	9 584,42	2 822,71
pozostałe odsetki	0,00	164,00
Inne przychody finansowe	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Pozostałe, w tym:	0,00	97 288,62
prowinizje z tytułu operacji finansowych	0,00	94 469,18
pozostałe	0,00	2 819,44
Inne przychody finansowe razem	0,00	97 288,62

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Koszty finansowe	10 495 168,75	5 499 262,33
Z tytułu odsetek, w tym:	9 888 274,65	5 194 436,34
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	8 208 797,73	3 355 886,68
odsetki od leasingu	900 764,80	860 642,23
pozostałe	87 817,09	24 620,49
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-343 084,75	1 311 147,77
odsetki od zobowiązań	30 549,16	12 595,42
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	1 003 430,62	-370 456,25
Inne koszty finansowe razem	606 894,10	304 825,99
Inne koszty finansowe	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Ujemne różnice kursowe	4 934,96	6 006,93
Pozostałe, w tym:	601 959,14	298 819,06
z tytułu prowizji	524 481,29	268 884,06
gwarancje bankowe	29 370,00	15 335,00
pozostałe	48 107,85	14 600,00
Inne koszty finansowe razem	606 894,10	304 825,99

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	stan na dzień	stan na dzień
	31.12.2022	31.12.2021
Oczekiwane straty kredytowe	288 853,46	581 820,70
Należności z tytułu dostaw i usług	160 193,46	99 468,70
Pożyczki udzielone	128 660,00	482 352,00

6.24. Zysk (strata) jedną akcją

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w okresie	66 750 000,00	66 750 000,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	66 750 000,00	66 750 000,00

6.25. Działalność zaniechana

W 2022 i 2021 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.26. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Amortyzacja:	3 077 769,56	2 441 509,27
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	3 077 769,56	2 441 509,27
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 071,60	727,46
różnice kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych, kredytów, pożyczek i leasingów	0,00	727,46
różnice kursowe zrealizowane dotyczące spłaty finansowych zobowiązań walutowych	1 071,60	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 821 573,06	3 389 466,49
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-5 430 747,91	-2 326 085,51
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-68 008,10	-155,01
prowinie otrzymane	0,00	-96 188,62
dywidendy otrzymane	0,00	0,00
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji, faktoringu - ogółem	8 208 797,73	3 355 886,57
Odsetki od leasingu zapłacone	900 764,80	860 642,23
prowinie od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	524 481,29	284 219,06
prowinie naliczone - koszty emisja obligacji	29 370,00	0,00
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	-343 084,75	1 311 147,77
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 322 775,14	-14 778 113,87
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-182 455,18	-53 741,47
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	131 543,25	45 089,21
aktualizacja wartości aktywów trwałych - odpis PKO	82 871,00	1 033 501,00
przychody ze zbycia aktywów finansowych	0,00	-64 266,95
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	0,00	1 000,00
wycena pożyczek, weksli	-1 076 620,99	-753 655,06
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	32 550,84	-8 559 282,96
udział w zyskach (stratach) jednostek podporządkowanych	-1 207 009,22	-6 426 757,64
wycenianych metodą praw własności		
wynik na rozliczeniu połączenia	-1 103 654,84	0,00
Zmiana stanu rezerw	10 460 057,06	21 084 466,59
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	17 357 758,14	21 084 466,59
wartość rezerw przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli)	-6 897 701,08	0,00
Zmiana stanu zapasów	6 319 938,95	-88 468 463,06
bilansowa zmiana stanu zapasów	-74 248 413,06	-81 112 982,53

odsetki aktywowane w zapasach	962 521,82	654 286,64
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli za znakiem "+")	67 006 571,10	0,00
inne korekty	12 599 259,09	-8 009 767,17
Zmiana stanu należności	720 782,32	-29 730 495,09
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-985 320,42	-29 901 619,76
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	2 689,20	24 413,30
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	0,00	101 640,24
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli za znakiem "+")	1 847 766,42	0,00
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-145 476,97	45 071,13
inne korekty	1 124,09	0,00
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-42 024 614,64	139 317 563,90
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	9 928 962,86	129 183 680,98
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	7 874 159,51	1 280 355,54
inne korekty	-24 990,98	8 853 527,38
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli za znakiem "-")	-59 138 383,85	0,00
stan zobowiązań z tytułu niewypłaconej dywidendy	-664 362,18	0,00
Inne korekty	206 532,44	-237 651,87
Inne korekty	206 532,44	-237 651,87
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-27 542 782,00	-10 903 157,00

Zmiana stanu zobowiązań finansowych

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Stan na początek roku Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	124 864 619,92	80 128 310,63
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	31 655 965,36	30 302 461,62
Stan na początek roku	156 520 585,28	110 430 772,25
Przepływ kapitału (+)Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	54 098 245,92	94 369 330,98
Przepływ kapitału (-)Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-83 391 922,15	-50 940 904,84
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+)	-675 009,81	1 353 503,74
Odsetki naliczone leasingowe (+)	900 764,80	860 642,23
Odsetki zapłacone leasingowe (-)	-900 764,80	-860 642,23
Odsetki naliczone od pożyczek (+)	8 208 797,73	3 640 105,63
Odsetki zapłacone od pożyczek (-)	-8 208 797,73	-3 640 105,63
Wycena (+/-) Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-343 084,75	1 311 147,77
Wycena (+/-) zobowiązań leasingowych	0,00	0,00
Pozostałe (-/+)Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	205 419,63	-3 264,62
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych	0,00	0,00
Stan na koniec roku w tym:	126 414 234,12	156 520 585,28
Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	95 433 278,57	124 864 619,92
Zobowiązania leasingowe	30 980 955,55	31 655 965,36

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki pieniężne w banku i kasie	54 848 548,15	153 532 138,74
w tym:		
RAZEM	54 848 548,15	153 532 138,74

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

6.27. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W związku ze zmianą w dniu 2 marca 2022 roku, na mocy aneksu nr 4, umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 roku (z późn. zm.) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, została przejęta przez spółkę zależną Unidevelopment SA kontrola nad spółkami Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Sky”).

W tym dniu zostały również dokonane następujące czynności:

- zmiany umów spółek Ursa Park i Ursa Sky dotyczące wyłączenia decyzji w zakresie przyjmowania budżetów i harmonogramów rzeczowo-finansowych projektów ze spraw przekraczających zwykły zarząd spółką, tj. wymagających zgody komandytariuszy,
- zmiana umowy spółki Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Smart City”) dotycząca m.in. zmiany zasad reprezentacji spółki Smart City oraz powoływania zarządu, jak również zakresu spraw stanowiących sprawy przekraczające zwykły zarząd spółką i podejmowania decyzji co do prowadzenia spraw spółki,
- odwołanie Pani Iwony Makarewicz ze składu zarządu Smart City,
- powołanie wskazanego przez Unidevelopment prokurenta samoistnego w spółce Ursa Park i Ursa Sky.

Rozliczenia połączenia dokonano wg danych na 28 lutego 2022 roku. Wyniki wstępnego rozliczenia prezentują poniższe zestawienia.

1. URSA SKY SMART CITY SP. Z O.O. SP. K

Jednostka przejmująca	UNIDEVELOPMENT S.A.
Jednostka przejmowana	URSA SKY SMART CITY SP. Z O.O. SP.K.
Dzień przejęcia kontroli	02.03.2022

Grupa w celu ustalenia metody rozliczenia połączenia, zgodnie z MSSF 3 przeprowadziła dwa testy:

- test koncentracji – tj. czy zasadniczo cała wartość godziwa nabytych aktywów brutto jest skoncentrowana w pojedynczym możliwym do zidentyfikowania składniku aktywów lub grupie podobnych możliwych do zidentyfikowania aktywów;
- test „istotnego procesu” – w celu oceny, czy zestaw nabytych aktywów i działań obejmuje istotny proces i czy istnieją produkty.

Poniżej wynik pozytywny przeprowadzonego testu koncentracji:

Zidentyfikowane nabyte aktywa	Wartość bilansowa na dzień przejęcia kontroli	Wartość godziwa na dzień bilansowy	Test koncentracji	% skoncentrowania
AKTYWA				
Wartości niematerialne	334 084,36	334 084,36	334 084,36	0%
Aktywa z tytułu odroczonego	0,00	0,00		
Zapasy	67 006 571,10	104 042 000,52	104 042 000,52	99%
Należności	152 681,47	152 681,47	152 681,47	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 711 826,30	19 711 826,30	0,00	
Krótkoterminowe rozliczenia	37 203,84	37 203,84	37 203,84	0%
AKTYWA RAZEM	87 242 367,07	124 277 796,49	104 565 970,19	100%

W związku z powyższym kierownictwo Unidevelopment zdecydowało się potraktować analizowaną transakcję jako nabycie aktywów i rozliczyć po cenie nabycia. Przypisując wartość aktywów netto Grupie Unidevelopment w wysokości 5 959 533,12 PLN oraz kapitałom niesprawnym kontroli w wysokości 16 360 731,59 PLN. Powyższe wartości zostały ustalone na podstawie wniesionych dotychczas wkładów oraz zrealizowanych zysków/strat do momentu rozliczenia połączenia.

2. URSA PARK SMART CITY SP. Z O.O. SP. K

Jednostka przejmująca	UNIDEVELOPMENT S.A.
Jednostka przejmowana	URSA PARK SMART CITY SP. Z O.O. SP.K.
Dzień przejęcia kontroli	02.03.2022

Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejścia kontroli	Wartość godziwa na dzień bilansowy	Różnica
AKTYWA			
Aktywa długoterminowe	658 775,00	658 775,00	0,00
Należności	1 702 789,11	1 702 789,11	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 156 747,84	4 156 747,84	0,00
AKTYWA RAZEM	6 518 311,95	6 518 311,95	0,00
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	4 173 111,57	4 173 111,57	0,00
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	4 173 111,57	4 173 111,57	0,00
Aktywa netto	2 345 200,38	2 345 200,38	0,00

Udział w zysku Jednostki Przejmowanej

Unidevelopment S.A. 50 %

Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli 50 %

Wartość bilansowa udziałów wycenianych metodą praw własności	68 445,35
Różnica pomiędzy wartością aktywów netto a wartością bilansową udziałów wycenianych metodą praw własności	1 103 654,84

6.28. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Stan na początek okresu	4 820 969,23	20 747 805,99
a) Zwiększenia	1 207 009,22	6 426 757,64
Udział w zyskach	1 207 009,22	6 426 757,64
Wniesione wkłady	0,00	0,00
b) Zmniejszenia	6 027 978,45	22 353 594,40
Wypłata dywidendy	0,00	8 681 240,85
PKO	0,00	6 318 708,18
Zwrócone wkłady	0,00	7 251 000,00
Zbycie udziałów	0,00	102 645,37
Zmiana charakteru na zależne	6 027 978,45	0,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	4 820 969,23

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2022r

Na dzień 31 grudnia 2022 podmioty współkontrolowane i stowarzyszone nie wystąpiły. Zmiany w charakterze powiązań w 2022 roku w stosunku do 2021 roku zostały opisane w punkcie 6.27. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli.

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2021 roku.

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz w liczbie głosów (%) na koniec okresu	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%) na koniec poprzedniego okresu
URSA PARK Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	jednostka współkontrolowana	Warszawa/Polska	50%	50%
URSA SKY Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	jednostka współkontrolowana	Warszawa/Polska	50%	50%

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności prezentowane są wg stanu na 31 grudnia 2021 roku. Ze względu na zmianę charakteru powiązań spółek na zależne w 2022 roku dane tych spółek nie są prezentowane:

URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k	31.12.2021	
Aktywa trwałe		668 979,00
Aktywa obrotowe plus należne wpłaty na kapitał		6 108 856,83
Zobowiązania długoterminowe		0,00
Zobowiązania krótkoterminowe		4 567 526,16
Przychody ze sprzedaży		68 046 842,35
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		22 492 473,92
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu		0,00
Inne całkowite dochody		0,00
Całkowite dochody za okres		22 492 473,92
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k	31.12.2021	
Aktywa netto		2 210 309,67
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej		50%
Pozostałe korekty		1 105 154,84
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce współkontrolowanej		0,00
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k	31.12.2021	
Aktywa trwałe		12 755 230,76
Aktywa obrotowe		84 345 488,04
Zobowiązania długoterminowe		21 700 683,70
Zobowiązania krótkoterminowe		55 356 898,13
Przychody ze sprzedaży		82 046 383,51
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		12 912 428,44
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu		0,00
Inne całkowite dochody		0,00
Całkowite dochody za okres		12 912 428,44
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k	31.12.2021	
Aktywa netto		20 043 136,97
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej		50%
Pozostałe korekty		5 200 599,26
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce współkontrolowanej		4 820 969,23

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

	31.12.2022	31.12.2021
Udział w zyskach	1 207 009,22	6 456 214,22
Udział w stratach	0,00	-29 456,58
Ogółem	1 207 009,22	6 426 757,64

Udział w zyskach w roku 2022 dotyczy okresu od 1 stycznia 2022 roku do dnia rozliczenia połączenia na dzień 28 lutego 2022 roku.

6.29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 31.12.2022 r.

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	2 339 324,17	20 410 064,21	5 561 791,93	69 656 944,80
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	2 339 324,17	20 410 064,21	5 561 791,93	69 656 944,80

Stan na dzień 31.12.2021 r.

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty powiązane	3 788 178,78	15 778 839,66	9 562 177,08	0,00	100 836 145,43
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	1 386 667,33	0,00	0,00	7 251 000,00	0,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi	5 174 846,11	15 778 839,66	9 562 177,08	7 251 000,00	100 836 145,43

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	1 065 622,12	135 878 474,05	102 212,22	7 003 574,44	31 000,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 065 622,12	135 878 474,05	102 212,22	7 003 574,44	31 000,00

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
Podmioty powiązane	981 223,21	143 944 899,29	0,00	3 923 952,75	7 250,00
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	2 243 678,91	0,00	8 775 710,03	0,00	0,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	3 224 902,12	143 944 899,29	8 775 710,03	3 923 952,75	7 250,00

6.30. Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Zarząd Spółki składa się z czterech osób.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

Zbigniew Tadeusz Gościcki	Prezes Zarządu,
Ewa Przeździecka	Wiceprezes Zarządu,
Mariusz Przystupa	Wiceprezes Zarządu,
Mirostaw Jacek Szczepański	Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej jest następujący:

Leszek Marek Gołąbicki	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bożenna Lachocka	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Jan Mikołuszko	Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Kiszycki	Członek Rady Nadzorczej
Piotr Kroenke	Członek Rady Nadzorczej

6.31. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Prezes Zarządu Unidevelopment S.A. Pan Zbigniew Tadeusz Gościcki posiada 1.580.000 akcji Unidevelopment S.A. stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji.

6.32. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unidevelopment S.A.:

ZARZĄD

Zbigniew Tadeusz Gościcki - Prezes Zarządu - posiada 1.580.000 akcji Unidevelopment S.A. stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji

Mirostaw Jacek Szczepański - Wiceprezes Zarządu – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Mariusz Przystupa - Wiceprezes Zarządu - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Ewa Przeździecka – Wiceprezes Zarządu – jest córką Pana Jana Mikołuszko, który jest członkiem Rady Nadzorczej oraz Pani Zofii Mikołuszko, która na dzień 31 grudnia 2022 roku posiadała 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

RADA NADZORCZA

Leszek Marek Gołąbicki - Przewodniczący Rady Nadzorczej – jest Prezesem spółki Unibep S.A.

Bożenna Lachocka - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Beata Maria Skowrońska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej – właścicielka 16,11% akcji Unibep S.A. posiadająca 16,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

Jan Mikołuszko - Członek Rady Nadzorczej – jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, który na dzień 31.12.2022 posiadał 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

Sławomir Kiszycki - Członek Rady Nadzorczej - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Piotr Kroenke - Członek Rady Nadzorczej - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

6.33. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej

Wynagrodzenia członków zarządu są to krótkoterminowe świadczenia pracownicze, nie ma innych form wynagrodzeń.

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2021 wypłacona w 2022	Razem
Razem:	2 085 248,01	2 314 682,00	4 399 930,01

Za okres 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2020 wypłacona w 2021	Razem
Razem:	1 904 275,54	1 479 461,78	3 383 737,32

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	190 213,04

Za okres 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	144 000,00

WYNAGRODZENIE OSÓB SPOKREWNIONYCH Z CZŁONKAMI ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2021	Razem
Razem	456 375,49	420 851,00	877 226,49

Za okres 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2020	Razem
Razem	420 926,88	268 993,05	689 919,93

6.34. Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej

W 2022 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych.

6.35. Umowy zawarte między UNIDEVELOPMENT S.A. a osobami zarządzającymi

Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu UNIDEVELOPMENT SA w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie byli zatrudnieni w UNIDEVELOPMENT SA w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas określony – do dnia wygaśnięcia mandatu członka Zarządu w związku z upływem trzyletniej trzeciej kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony).

Zmiany wprowadzone w 2022 roku

Od dnia 20 stycznia 2022 roku w Spółce UNIDEVELOPMENT dokonano rozdzielenia źródeł wynagradzania członków Zarządu w oparciu o dwie formy wynagradzania, tj. na podstawie powołania (Ad.1) oraz na podstawie umowy o pracę (Ad.2).

Ad.1

Wynagrodzenie przysługujące Prezesowi Zarządu, Wiceprezesom Zarządu z tytułu powołania określone zostało w formie stawek miesięcznych.

Członkom Zarządu w związku z pełnioną funkcją w Zarządzie, przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT za każdy rok obrotowy pod warunkiem zrealizowania przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu finansowego Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT.

Zgodnie z postanowieniami Uchwał Rady Nadzorczej:

- Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny Spółki – 2%
- Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Pionu Inwestycji – 1,5%
- Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Pionu Finansowego – 1%
- Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Pionu Sprzedaży i Marketingu – 1%

Ad.2

Wynagrodzenie przysługujące członkom Zarządu z tytułu umów o pracę zawartych na czas nieokreślony określone zostało w formie stawek miesięcznych.

- Pan Zbigniew Tadeusz Gościcki zatrudniony jest na stanowisku Dyrektor Generalny Spółki
- Pan Mirosław Jacek Szczepański zatrudniony jest na stanowisku Dyrektor Pionu Inwestycji
- Pan Mariusz Przystupa zatrudniony jest na stanowisku Dyrektor Pionu Finansowego
- Pani Ewa Przeździecka zatrudniona jest na stanowisku Dyrektor Pionu Sprzedaży i Marketingu

W/w pracownikom, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie pracownika, pracodawca wypłaci pracownikowi rekompensatę w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. W kwocie rekompensaty mieścić się będzie odszkodowanie za powstrzymanie się od działalności konkurencyjnej oraz kwota odprawy pieniężnej należnej Pracownikowi w związku z rozwiązaniem umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn nie dotyczących pracownika na podstawie obowiązujących przepisów.

W/w pracownicy zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy (zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy) oraz umowy o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia (zakaz konkurencji obowiązuje przez 6 miesięcy po ustaniu stosunku pracy). Pracownikom przysługuje przez okres trwania zakazu konkurencji odszkodowanie w wysokości 60% wynagrodzenia otrzymanego przez pracownika przed ustaniem stosunku pracy przez okres sześciu miesięcy, które zostanie wypłacone pracownikowi w sześciu równych ratach w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, w drodze przelewu na rachunek wskazany przez pracownika.

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej UNIDEVELOPMENT: Członkowie Rady Nadzorczej UNIDEVELOPMENT S.A. otrzymują wynagrodzenie za członkostwo w Radzie Nadzorczej.

6.36. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej

W 2022 i 2021 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych.

6.37. Zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy UNIDEVELOPMENT na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji projektów developerskich. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

Gwarancje udzielane zleceniodawcom stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	52 723 653,88	13 127 378,23
Na rzecz pozostałych jednostek	39 698 461,12	0,00
Udzielone gwarancje	22 972 869,00	0,00
Udzielone poręczenia	16 725 592,12	0,00
Na rzecz pozostałych jednostek	13 127 378,23	13 127 378,23
Udzielone gwarancje	11 127 378,23	11 127 378,23
Udzielone poręczenia	2 000 000,00	2 000 000,00

Stan otrzymanych poręczeń na dzień 31.12.2021 i 31.12.2020 wynosi 0,00.

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIDEVELOPMENT za 2021 rok nastąpiło zwiększenie wartości spraw spornych o kwotę 2 580 125,92 PLN. Suma kosztów wynikających ze spraw spornych szacowana jest na dzień 31 grudnia 2022 roku na kwotę 3 642 657,92,00 PLN. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

6.38. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy, oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów

Wszystkie zobowiązania z tytułu najmu, dzierżawy i prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16 są ujęte w zobowiązaniach leasingowych

6.39. Zdarzenia po dniu bilansowym

Informacja o innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy UNIDEVELOPMENT za rok 2022 – pkt 5.

6.40. Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

W ocenie Zarządu w roku 2022, poza zainicjowanym przez Rosję konfliktem zbrojnym na Ukrainie, a także spowodowaną nim inflacją i wzrostem stóp procentowych, nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki Grupy UNIDEVELOPMENT.

Z punktu widzenia działalności Grupy stale rosnące stopy procentowe spowodowały niepewność co do zachowań klientów w najbliższej przyszłości. Rosnące stopy procentowe spowodowały zmniejszenie zdolności kredytowej klientów, a tym samym mogą mieć wpływ na zmniejszenie zainteresowania zakupem mieszkań, co bardzo mocno wpłynęło na rynek już w 2022 roku.

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 roku nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 roku udział Rosji, Ukrainy i Białorusi na polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Znaczna część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji prowadzonych przez podmioty z Grupy Unidevelopment. Ponadto, konflikt zbrojny na Ukrainie podnosi również ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabia złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Z drugiej strony, konflikt za wschodnią granicą Polski oznacza wzmocnienie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Spółki i Grupy.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Wyniki finansowe Grupy uzależnione są od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych. Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów. Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez podmioty z Grupy Unidevelopment, co wpłynie negatywnie na perspektywy jej rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale oferowane przez spółki z Grupy. Istotne znaczenie w tym zakresie, ograniczające dostęp klientów do finansowania kredytowego ma również - bezpośrednio i pośrednio - wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" KNF na parametry aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na punkt odciążenia procedur i metodologii oceny ryzyka kredytowego, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpływa drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców. Wysokość stawki WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wzrósł do ok. 7% wobec 0,25%-0,30% w okresie 2H 2020 – 1H 2021. Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją KNF (luty 2022 roku) banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). Od lutego 2023 roku, dla kredytów o stałej bądź okresowo stałej stopie, bufor został zmniejszony do 2,5 p.p.

Ryzyko spadku cen mieszkań

Wpływ na osiągnięte przez Grupę przychody oraz realizowaną rentowność mają również ceny oferowanych przez nie mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji, rozkładu i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Grupie Unidevelopment nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy oraz jej możliwości dalszego rozwoju.

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych poziomów cen.

6.41. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Pracownicy umysłowi	84	85
RAZEM	84	85

6.42. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

Zgodnie z Uchwałą z 25 sierpnia 2022 roku dokonano wyboru Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych za 2022 rok UNIDEVELOPMENT S.A., Grupy UNIDEVELOPMENT i Spółek podporządkowanych i zawarto następujące umowy:

- badania jednostkowego sprawozdania finansowego UNIDEVELOPMENT S.A.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego FAMA DEVELOPMENT SP.ZO.O. SP. J.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego BUKOWSKA 18 SP.ZO.O.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego COOPERA IDEA SP.ZO.O.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego NOWA IDEA SP.ZO.O.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego URSA SKY SMART CITY SP.ZO.O. SP.K.
- badania skonsolidowane sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT.

Wynagrodzenie za wykonanie powyższych usług to 290 654,00 PLN netto.

6.43. Korekta błędu

Grupa dokonała korekty błędu w sprawozdaniu 2021 roku, która dotyczyła momentu rozpoznawania przychodów podatkowych ze sprzedaży lokali i odpowiadającym im podatkowych kosztów własnych sprzedaży.

W pierwszym roku funkcjonowania Podatkowe Grupy Kapitałowe UNIDEVELOPMENT (dalej zwana PGK DEV) oraz MONDAY DEVELOPMENT (dalej zwana PGK MDV) zbyt wcześnie ujęły w rozliczeniach podatku dochodowego od osób prawnych przychody z prowadzonej, deweloperskiej sprzedaży mieszkań oraz związane z nimi bezpośrednio koszty uzyskania przychodów, stanowiące koszty własne sprzedaży wyrobów gotowych.

Spółki należące do PGK DEV i do PGK MDV przyjęły, że momentem uzyskania przychodu ze sprzedaży lokali w wybudowanych budynkach, podlegającego opodatkowaniu CIT był dzień protokolarnego przekazania lokalu jego nabywcy, a nie moment zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu na nabywcę.

Korekta prezentuje zmianę na podatku dochodowym w części bieżącej i odroczonej oraz rozrachunków z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Poniżej dane tabelaryczne przedstawiające różnice wynikające z w/w korekty w prezentacji sprawozdania finansowego za okres 2021 w porównaniu z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym spółki za ten okres.

Dokonane zmiany przedstawiają poniższe tabele:

	stan na dzień 31.12.2021 - zatwierdzone	Korekta błędu 2021	stan na dzień 31.12.2021 - po korekcie
AKTYWA			
AKTYWA OBROTOWE			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	232 763,00	11 545 805,00	11 778 568,00
Aktywa obrotowe razem	566 975 312,74	11 545 805,00	350 001 759,61
AKTYWA RAZEM	699 077 384,39	11 545 805,00	710 623 189,39

	stan na dzień 31.12.2021 - zatwierdzone	Korekta błędu 2021	stan na dzień 31.12.2021 - po korekcie
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY			
Zyski (straty) zatrzymane	127 233 465,28	138 756,00	127 372 221,28
Kapitał własny ogółem	275 353 881,75	138 756,00	275 492 637,75
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 034 944,00	11 407 049,00	14 441 993,00
Zobowiązania ogółem	423 723 502,64	11 407 049,00	435 130 551,64
PASYWA RAZEM	699 077 384,39	11 407 049,00	710 623 189,39

6.44. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2021 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 6 lipca 2022 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. w dniu 31 marca 2023 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Zbigniew Gościcki

Wiceprezes Zarządu

Ewa Przeździecka

Wiceprezes Zarządu

Mariusz Przystupa

Wiceprezes Zarządu

Mirosław Szczepański

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Anna Sikorska-Moroz