



# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**Za okres od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami  
Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską

**UNIDEVELOPMENT SA**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku  
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

---

## Spis treści

.....	0
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	1
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	2
SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	3
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	3
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	4
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	5
1. Informacje ogólne .....	6
1.1. Informacje o Spółce i jej działalności .....	6
1.2. Skład organów jednostki według stanu na dzień 30.06.2023 r. ....	6
1.3. Biegli rewidenci .....	7
OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	7
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu .....	7
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości .....	7
1.1.1. Standardy i interpretacje .....	7
1.1.2. Podstawa sporządzenia skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	9
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej .....	9
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności .....	9
1.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji .....	9
1.2.1. Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR .....	10
1.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	11
2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	12
2.1. Środki trwałe .....	12
2.2. Wartości niematerialne .....	15
2.3. Inwestycje w innych podmiotach .....	17
2.4. Zapasy .....	17
2.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	17
2.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe .....	18
2.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	19
2.8. Aktywa i zobowiązania kontraktowe .....	19
2.9. Pożyczki udzielone .....	19
2.10. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe .....	20
2.11. Leasing .....	20
2.12. Pochodne instrumenty finansowe .....	20
2.13. Kaucje z tytułu umów z klientami .....	20
2.14. Rezerwy .....	20
2.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	21
2.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy .....	21
2.17. Kapitały .....	23
2.18. Emisja, wykup oraz spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych .....	24

---

2.19. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda .....	24
2.20. Informacja dotycząca segmentów operacyjnych .....	25
2.21. Przychody z umów z klientami .....	25
2.22. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje .....	25
2.22.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe .....	25
2.22.2. Gwarancje.....	25
2.23. Instrumenty finansowe .....	26
2.24. Zysk (strata) na jedną akcję .....	26
2.25. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	27
2.26. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane .....	28
3. Program motywacyjny.....	29
4. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	29
Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego .....	29

**SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	Nota	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>AKTYWA</b>			
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>			
Środki trwałe razem	2.1	15 396 845,18	14 423 265,20
Wartości niematerialne	2.2	954 242,56	996 580,74
Inwestycje w jednostki zależne	2.3	169 077 832,71	159 077 832,71
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.5	779 417,82	55 201,43
Pożyczki udzielone	2.9	214 080 777,70	202 252 572,39
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.16	0,00	163 479,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>400 289 115,97</b>	<b>376 968 931,47</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>			
Zapasy	2.4	2 964 764,18	2 006 330,23
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.5	52 849 561,11	17 271 984,76
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		974 562,00	4 903 875,00
Pożyczki udzielone	2.9	6 383 051,37	9 886 810,70
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.7	20 381 141,68	1 310 175,90
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>		<b>83 553 080,34</b>	<b>35 379 176,59</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>83 553 080,34</b>	<b>35 379 176,59</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>483 842 196,31</b>	<b>412 348 108,06</b>

**SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	Nota	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	2.17	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		51 551 517,20	51 551 517,20
Pozostałe kapitały rezerwowe	2.17	37 406 730,65	37 406 730,65
Zyski (straty) zatrzymane	2.17	131 398 622,11	100 418 927,60
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>227 031 869,96</b>	<b>196 052 175,45</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	2.10	155 024 799,70	139 239 011,95
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.11	12 720 462,86	11 709 383,84
Rezerwy długoterminowe	2.14	115 452,00	115 452,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.16	81 223,00	0,00
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>167 941 937,56</b>	<b>151 063 847,79</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.15	1 926 903,93	4 049 948,51
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	92 985,78	92 770,69
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	2.10	77 106 819,93	47 683 273,24
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.11	2 628 766,32	2 188 035,35
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 782 613,00	4 780 717,00
Rezerwy krótkoterminowe	2.14	3 330 299,83	6 437 340,03
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>88 868 388,79</b>	<b>65 232 084,82</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>88 868 388,79</b>	<b>65 232 084,82</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>256 810 326,35</b>	<b>216 295 932,61</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>483 842 196,31</b>	<b>412 348 108,06</b>

## SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Przychody z umów z klientami	2.21	9 693 564,95	12 343 399,84
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		8 358 307,03	10 708 233,94
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		1 335 257,92	1 635 165,90
Koszty sprzedaży		198 712,42	245 091,16
Koszty zarządu		4 185 323,56	4 659 436,43
Pozostałe przychody operacyjne		178 123,69	132 781,89
Pozostałe koszty operacyjne		120 031,07	832 996,15
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>-2 990 685,44</b>	<b>-3 969 575,95</b>
Przychody finansowe		45 847 991,80	29 193 837,54
Koszty finansowe		11 519 732,21	8 187 875,03
Oczekiwane straty kredytowe		7 543,64	75 407,00
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>31 330 030,51</b>	<b>16 960 979,56</b>
Podatek dochodowy	2.16	350 336,00	1 384 302,00
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>30 979 694,51</b>	<b>15 576 677,56</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>30 979 694,51</b>	<b>15 576 677,56</b>

<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>30 979 694,51</b>	<b>15 576 677,56</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,46	0,23
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,46	0,23

## SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Zysk (strata) netto	30 979 694,51	15 576 677,56
<i>Inne całkowite dochody ogółem</i>	<i>30 979 694,51</i>	<i>15 576 677,56</i>

**SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Za okres 01.01.2023 – 30.06.2023 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>37 406 730,65</b>	<b>51 551 517,20</b>	<b>100 418 927,60</b>	<b>196 052 175,45</b>
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	100 418 927,60	196 052 175,45
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	30 979 694,51	30 979 694,51
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	30 979 694,51	30 979 694,51
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	30 979 694,51	30 979 694,51
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>37 406 730,65</b>	<b>51 551 517,20</b>	<b>131 398 622,11</b>	<b>227 031 869,96</b>

Za okres 01.01.2022 – 30.06.2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>37 406 730,65</b>	<b>51 551 517,20</b>	<b>86 430 132,88</b>	<b>182 063 380,73</b>
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	86 430 132,88	182 063 380,73
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	15 576 677,56	15 576 677,56
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	15 576 677,56	15 576 677,56
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	15 576 677,56	15 576 677,56
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>37 406 730,65</b>	<b>51 551 517,20</b>	<b>102 006 810,44</b>	<b>197 640 058,29</b>



**SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH**

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 30.06.2022
<b>Przepińwy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) brutto	31 330 030,51	16 960 979,56
Korekty razem:	-41 285 628,50	-14 113 940,00
Amortyzacja:	1 192 941,44	1 052 847,49
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	4 207,85
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-33 590 588,68	-16 548 305,59
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-873 097,73	-4 463 291,84
Zmiana stanu rezerw	-3 107 040,20	729 074,46
Zmiana stanu zapasów	-958 433,95	153 806,85
Zmiana stanu należności	-1 774 120,21	4 634 127,93
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-2 175 289,17	323 592,85
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-9 955 597,99</b>	<b>2 847 039,56</b>
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	2 825 575,00	-2 245 510,00
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-7 130 022,99</b>	<b>601 529,56</b>
<b>Przepińwy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-117 474,18	-817 613,48
Wpińwy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	154 671,27	150 186,99
Wpińwy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0,00	7 249 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-10 000 000,00	0,00
Odsetki otrzymane	15 270 942,18	4 520 051,98
Dywidendy otrzymane	0,00	5 000 000,00
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	28 636 000,00	24 540 622,53
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-40 076 500,01	-70 031 722,53
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	90 501,67	144 654,65
Pożyczki udzielone stronom trzecim	0,00	-10 000 000,00
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-6 041 859,07</b>	<b>-39 244 819,86</b>
<b>Przepińwy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpińwy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	60 205 000,00	105 350 000,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-14 523 147,08	-99 475 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 274 515,36	-1 047 782,62
Zapłacone odsetki	-12 164 489,72	-4 988 979,28
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>32 242 847,84</b>	<b>-161 761,90</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>19 070 965,78</b>	<b>-38 805 052,20</b>
Różnice kursowe	0,00	-4 207,85
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>19 070 965,78</b>	<b>-38 809 260,05</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 310 175,90</b>	<b>45 923 284,99</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>20 381 141,68</b>	<b>7 114 024,94</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	32 244,15	6 352,01

# 1. Informacje ogólne

## 1.1. Informacje o Spółce i jej działalności

UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 09 kwietnia 2008 roku, a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008 w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859.

W dniu 30 kwietnia 2013 spółka została przekształcona w spółkę akcyjną na podstawie art. 551§1 Kodeksu spółek handlowych w zw. z art. 577§1 Kodeksu spółek handlowych, w zw. z art. 301 § 1 Kodeksu spółek handlowych, stanowiących podstawę prawną do przekształcenia spółki kapitałowej w inną spółkę kapitałową, w tym wypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.

UNIDEVELOPMENT Spółka akcyjna została zarejestrowana w Sądzie Rejestrowym dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000454437.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 5213483781 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 141412526. Siedziba spółki mieści się w Warszawie ul. Kondratowicza 37.

Obecnie kapitał podstawowy wynosi 6 675 000 zł.

Podstawowym przedmiotem działalności UNIDEVELOPMENT S.A. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

### Okres prezentacji sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 01 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku. W zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2022 roku.

## 1.2. Skład organów jednostki według stanu na dzień 30.06.2023 r

### ZARZĄD

Zbigniew Tadeusz Gościcki	- Prezes Zarządu,
Ewa Przeździecka	- Wiceprezes Zarządu
Mariusz Przystupa	- Wiceprezes Zarządu
Mirosław Jacek Szczepański	- Wiceprezes Zarządu

### RADA NADZORCZA

Dariusz Jacek Blocher – Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Bożenna Lachocka – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej  
Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej  
Jan Mikołuszko – Członek Rady Nadzorczej  
Piotr Kroenke – Członek Rady Nadzorczej

## 1.3. Biegli rewidenci

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa  
Ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E  
61-131 Poznań

# OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## 1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

### 1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2023 roku oraz zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz załącznikiem Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane przez emitentów dłużnych instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu na Catalist”.

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

#### 1.1.1. Standardy i interpretacje

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku. Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

**Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za I Kwartał 2023 rok:**

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

- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia” oraz zmiany do MSFF 17,**
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczenia.**

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

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

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

- **Zmiany MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”** – zmiana opisuje charakterystykę umów factoringu odwrotnego i konieczności ujawniania dodatkowych informacji (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”:** Zmiana wprowadza tymczasowy wyjątek w zakresie ujmowania podatku odroczonego wynikającego z wdrożenia międzynarodowej reformy podatkowej („Pillar Two Model Rules” wydane przez OECD) i obowiązek wprowadzenia dodatkowych ujawnień z tym związanych (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – zmiana doprecyzowuje, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego ((obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”-** zmiana doprecyzowuje zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych w zależności od praw posiadanych przez jednostkę oraz intencji kierownictwa w aspekcie płatności zobowiązań((obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie
- **Zmiany do MSR 16 „Leasing”-** doprecyzowanie wymogów w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma to zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024),

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy. Spółka zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

### **1.1.2 Podstawa sporządzenia skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**

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

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego. Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

### **1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej**

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

### **1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności**

Nie dotyczy

## **1.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

### ***Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji***

Walutą funkcjonalną Unidevelopment SA i walutą prezentacji niniejszego jednostkowego skróconego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

## 1.2.1. Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

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

	Stan na dzień 30.06.2022		Stan na dzień 31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	400 289 115,97	89 946 546,52	376 968 931,47	80 378 884,72
Aktywa obrotowe	83 553 080,34	18 774 707,40	35 379 176,59	7 543 695,30
<b>Aktywa razem</b>	<b>483 842 196,31</b>	<b>108 721 253,92</b>	<b>412 348 108,06</b>	<b>87 922 580,02</b>
Kapitał własny	227 031 869,96	51 014 958,53	196 052 175,45	41 803 060,93
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	256 810 326,35	57 706 295,39	216 295 932,61	46 119 519,10
<b>Pasywa razem</b>	<b>483 842 196,31</b>	<b>108 721 253,92</b>	<b>412 348 108,06</b>	<b>87 922 580,03</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2023 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR.

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.

### PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH W PRZELICZENIU NA EUR

	01.01 - 30.06.2023		01.01 - 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	9 693 564,95	2 101 358,11	12 343 399,84	2 658 668,41
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	8 358 307,03	1 811 902,67	10 708 233,94	2 306 466,91
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 335 257,92	289 455,43	1 635 165,90	352 201,50
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 990 685,44	-648 316,81	-3 969 575,95	-855 014,53
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>31 330 030,51</b>	<b>6 791 682,31</b>	<b>16 960 979,56</b>	<b>3 653 257,71</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>30 979 694,51</b>	<b>6 715 736,94</b>	<b>15 576 677,56</b>	<b>3 355 090,26</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>30 979 694,51</b>	<b>6 715 736,94</b>	<b>15 576 677,56</b>	<b>3 355 090,26</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6130 PLN/EUR. Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6427 PLN/EUR.

**PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR**

	01.01 - 30.06.2023		01.01 - 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-7 130 022,99	-1 545 636,89	601 529,56	129 564,60
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-6 041 859,07	-1 309 746,17	-39 244 819,86	-8 453 016,53
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	32 242 847,84	6 989 561,64	-161 761,90	-34 842,20
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	19 070 965,78	4 134 178,58	-38 805 052,20	-8 358 294,14
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 310 175,90	279 361,16	45 923 284,99	9 984 625,17
G. Środki pieniężne na koniec okresu	20 381 141,68	4 579 723,09	7 114 024,94	1 519 895,94

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2023 r. - 30.06.2023 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6130 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2023 roku, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2022 r. - 30.06.2022 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6427 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2020 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2021 roku, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR.

**1.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

Zasady obowiązujące w tym zakresie nie uległy zmianie w stosunku do omówionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31.12.2022 r.

## 2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 2.1. Środki trwałe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Środki trwałe własne	1 808 955,94	1 911 958,74
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	13 587 889,24	12 511 306,46
<b>Środki trwałe razem</b>	<b>15 396 845,18</b>	<b>14 423 265,20</b>

#### Środki trwałe własne

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	1 430 423,93	1 525 026,17
Urządzenia techniczne i maszyny	189 018,79	162 889,34
Środki transportu	27 125,33	62 728,43
Inne środki trwałe	162 387,89	161 314,80
<b>Środki trwałe własne</b>	<b>1 808 955,94</b>	<b>1 911 958,74</b>

#### Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	11 910 684,00	11 243 940,00
Środki transportu	1 677 205,24	1 267 366,46
<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</b>	<b>13 587 889,24</b>	<b>12 511 306,46</b>



## Zmiana stanu środków trwałych własnych:

Za okres 01.01.202 - 30.06.2023 r.

	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>1 943 181,61</b>	<b>537 254,67</b>	<b>280 326,48</b>	<b>432 844,53</b>	<b>3 193 607,29</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>76 273,92</b>	<b>0,00</b>	<b>7 000,00</b>	<b>83 273,92</b>
Zakup	0,00	76 273,92	0,00	7 000,00	83 273,92
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>13 987,42</b>	<b>119 270,56</b>	<b>0,00</b>	<b>133 257,98</b>
Sprzedaż	0,00	13 987,42	119 270,56	0,00	133 257,98
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 943 181,61</b>	<b>599 541,17</b>	<b>161 055,92</b>	<b>439 844,53</b>	<b>3 143 623,23</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>418 155,44</b>	<b>374 365,33</b>	<b>217 598,05</b>	<b>271 529,73</b>	<b>1 281 648,55</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>94 602,24</b>	<b>50 144,47</b>	<b>21 217,30</b>	<b>5 926,91</b>	<b>171 890,92</b>
Amortyzacja bieżąca	94 602,24	50 144,47	21 217,30	5 926,91	171 890,92
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>13 987,42</b>	<b>104 884,76</b>	<b>0,00</b>	<b>118 872,18</b>
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	13 987,42	104 884,76	0,00	118 872,18
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>512 757,68</b>	<b>410 522,38</b>	<b>133 930,59</b>	<b>277 456,64</b>	<b>1 334 667,29</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>1 525 026,17</b>	<b>162 889,34</b>	<b>62 728,43</b>	<b>161 314,80</b>	<b>1 911 958,74</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>1 430 423,93</b>	<b>189 018,79</b>	<b>27 125,33</b>	<b>162 387,89</b>	<b>1 808 955,94</b>

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>1 231 672,94</b>	<b>500 198,34</b>	<b>655 088,55</b>	<b>420 466,52</b>	<b>42 786,40</b>	<b>2 850 212,75</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>711 508,67</b>	<b>33 932,62</b>	<b>0,00</b>	<b>12 378,01</b>	<b>673 126,28</b>	<b>1 430 945,58</b>
Zakup	711 508,67	33 932,62	0,00	12 378,01	673 126,28	1 430 945,58
Zmniejszenia	0,00	0,00	370 773,45	0,00	715 912,68	1 086 686,13
Sprzedaż	0,00	0,00	360 829,17	0,00	0,00	360 829,17
Likwidacja i inne	0,00	0,00	9 944,28	0,00	0,00	9 944,28
Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	715 912,68	715 912,68
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 943 181,61</b>	<b>534 130,96</b>	<b>284 315,10</b>	<b>432 844,53</b>	<b>0,00</b>	<b>3 194 472,20</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>254 006,67</b>	<b>299 730,38</b>	<b>458 325,07</b>	<b>256 390,59</b>	<b>0,00</b>	<b>1 268 452,71</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>69 546,53</b>	<b>45 205,68</b>	<b>32 669,50</b>	<b>7 866,40</b>	<b>0,00</b>	<b>155 288,11</b>
Amortyzacja bieżąca	69 546,53	45 205,68	32 669,50	7 866,40	0,00	155 288,11
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>293 891,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>293 891,98</b>
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	0,00	293 891,98	0,00	0,00	293 891,98
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>323 553,20</b>	<b>344 936,06</b>	<b>197 102,59</b>	<b>264 256,99</b>	<b>0,00</b>	<b>1 129 848,84</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>977 666,27</b>	<b>200 467,96</b>	<b>196 763,48</b>	<b>164 075,93</b>	<b>42 786,40</b>	<b>1 581 760,04</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>1 619 628,41</b>	<b>189 194,90</b>	<b>87 212,51</b>	<b>168 587,54</b>	<b>0,00</b>	<b>2 064 623,36</b>

**Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:****Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.**

	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>15 400 293,00</b>	<b>2 008 669,83</b>	<b>17 408 962,83</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 431 552,00</b>	<b>616 143,12</b>	<b>2 047 695,12</b>
zawarcie i zmiana umów	1 431 552,00	616 143,12	2 047 695,12
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>16 831 845,00</b>	<b>2 624 812,95</b>	<b>19 456 657,95</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>4 156 353,00</b>	<b>741 303,37</b>	<b>4 897 656,37</b>
Zwiększenia	764 808,00	206 304,34	971 112,34
Amortyzacja bieżąca	764 808,00	206 304,34	971 112,34
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>4 921 161,00</b>	<b>947 607,71</b>	<b>5 868 768,71</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>11 243 940,00</b>	<b>1 267 366,46</b>	<b>12 511 306,46</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>11 910 684,00</b>	<b>1 677 205,24</b>	<b>13 587 889,24</b>

**Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.**

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>15 400 293,00</b>	<b>1 779 322,75</b>	<b>17 179 615,75</b>
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>15 400 293,00</b>	<b>1 779 322,75</b>	<b>17 179 615,75</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>2 795 157,00</b>	<b>459 364,26</b>	<b>3 254 521,26</b>
Zwiększenia	680 598,00	164 666,51	845 264,51
Amortyzacja bieżąca	680 598,00	164 666,51	845 264,51
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>3 475 755,00</b>	<b>624 030,77</b>	<b>4 099 785,77</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>12 605 136,00</b>	<b>1 319 958,49</b>	<b>13 925 094,49</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>11 924 538,00</b>	<b>1 155 291,98</b>	<b>13 079 829,98</b>

Na dzień 30.06.2023 r. na środkach trwałych nie było ustanowionych żadnych obciążeń.

## 2.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:</b>	<b>402 830,80</b>	<b>445 168,98</b>
oprogramowanie komputerowe	7 125,04	0,00
inne wartości niematerialne w tym licencje	395 705,76	445 168,98
<b>Wartości niematerialne w budowie</b>	<b>551 411,76</b>	<b>551 411,76</b>
<b>Wartości niematerialne</b>	<b>954 242,56</b>	<b>996 580,74</b>

**Zmiana stanu wartości niematerialnych:****Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.**

	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>773 283,98</b>	<b>551 411,76</b>	<b>1 324 695,74</b>
Zwiększenia	7 600,00	0,00	0,00	7 600,00
Zakup	7 600,00	0,00	0,00	7 600,00
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>7 600,00</b>	<b>773 283,98</b>	<b>551 411,76</b>	<b>1 332 295,74</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>328 115,00</b>	<b>0,00</b>	<b>328 115,00</b>
Zwiększenia	474,96	49 463,22	0,00	49 938,18
Amortyzacja bieżąca	474,96	49 463,22	0,00	49 938,18
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>474,96</b>	<b>377 578,22</b>	<b>0,00</b>	<b>378 053,18</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>445 168,98</b>	<b>551 411,76</b>	<b>996 580,74</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>7 125,04</b>	<b>395 705,76</b>	<b>551 411,76</b>	<b>954 242,56</b>

**Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.**

	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>773 283,98</b>	<b>537 911,76</b>	<b>1 311 195,74</b>
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>773 283,98</b>	<b>537 911,76</b>	<b>1 311 195,74</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>226 356,91</b>	<b>0,00</b>	<b>226 356,91</b>
Zwiększenia	52 294,87	0,00	52 294,87
Amortyzacja bieżąca	52 294,87	0,00	52 294,87
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>278 651,78</b>	<b>0,00</b>	<b>278 651,78</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>546 927,07</b>	<b>537 911,76</b>	<b>1 084 838,83</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>494 632,20</b>	<b>537 911,76</b>	<b>1 032 543,96</b>

## 2.3. Inwestycje w innych podmiotach

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>159 077 832,71</b>	<b>159 075 832,71</b>
udziały	119 779 980,11	119 779 980,11
inne	39 297 852,60	39 295 852,60
<b>Zwiększenia</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>7 251 000,00</b>
inne	10 000 000,00	7 251 000,00
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>7 249 000,00</b>
inne	0,00	7 249 000,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>169 077 832,71</b>	<b>159 077 832,71</b>
udziały	119 779 980,11	119 779 980,11
inne	49 297 852,60	39 297 852,60

## 2.4. Zapasy

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Półprodukty i produkty w toku	2 236 512,18	1 278 078,23
Towary	1 040 360,00	1 040 360,00
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>3 276 872,18</b>	<b>2 318 438,23</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	312 108,00	312 108,00
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>2 964 764,18</b>	<b>2 006 330,23</b>

## 2.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

### Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	779 417,82	55 201,43
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>779 417,82</b>	<b>55 201,43</b>

### Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Należności z tytułu dostaw i usług	2 208 265,19	3 016 076,63
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	31 108,31	1 421 483,32
Inne należności niefinansowe	49 288 730,02	12 484 075,02
Inne należności finansowe	80 435,38	50 248,38
Zaliczki udzielone na dostawy w tym:	68 706,64	17 864,90
- na zakup towarów, materiałów i usług	68 706,64	17 864,90
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto</b>	<b>51 677 245,54</b>	<b>16 989 748,25</b>
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w tym:</b>	<b>1 172 315,57</b>	<b>282 236,51</b>
- Ubezpieczenia	147 683,64	0,00
- Pozostałe	1 024 631,93	282 236,51
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>52 849 561,11</b>	<b>17 271 984,76</b>
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	102 360,00	103 185,36
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM</b>	<b>52 951 921,11</b>	<b>17 375 170,12</b>

**Należności z tytułu dostaw i usług - o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:**

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	1 585 867,72	2 287 752,21
należności przeterminowane	622 397,47	728 324,42
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>2 208 265,19</b>	<b>3 016 076,63</b>

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

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	213 749,59	372 846,92
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	90 376,83	337 770,62
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	72 530,07	17 706,88
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	245 731,98	0,00
powyżej 1 roku	9,00	0,00
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>622 397,47</b>	<b>728 324,42</b>

**Zmiana wartości szacunkowych należności:**

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>52 849 561,11</b>	<b>17 271 984,76</b>
od jednostek powiązanych	51 162 838,73	14 909 598,14
od pozostałych jednostek	1 686 722,38	2 362 386,62
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	102 360,00	103 185,36
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>52 951 921,11</b>	<b>17 375 170,12</b>

**2.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe****OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE**

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>3 935 201,15</b>	<b>3 850 987,79</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	103 185,36	102 360,00
Pożyczki udzielone	3 832 015,79	3 748 627,79
<b>zwiększenia</b>	<b>8 369,00</b>	<b>75 407,00</b>
Pożyczki udzielone	8 369,00	75 407,00
<b>zmniejszenia</b>	<b>825,36</b>	<b>0,00</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	825,36	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>3 942 744,79</b>	<b>3 926 394,79</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	102 360,00	102 360,00
Pożyczki udzielone	3 840 384,79	3 824 034,79

**ODPIS AKTUALIZUJĄCY**

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>312 108,00</b>	<b>312 108,00</b>
Zapasy	312 108,00	312 108,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>312 108,00</b>	<b>312 108,00</b>
Zapasy	312 108,00	312 108,00

**2.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 30.06.2022
Środki pieniężne w banku i kasie	20 381 141,68	7 114 024,94
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	32 244,15	6 352,01
<b>RAZEM</b>	<b>20 381 141,68</b>	<b>7 114 024,94</b>

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

**2.8. Aktywa i zobowiązania kontraktowe**

Nie dotyczy

**2.9. Pożyczki udzielone**

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
HEVELIA SZCZĘŚLIWICKA SP Z O.O. SKA	2014-02-28	2 000 000,00	2023-12-31	1 353 177,78
UNIGO SP Z O.O.	2019-12-13	2 000 000,00	2023-12-31	1 531 228,97
MONDAY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	2021-06-01	50 000 000,00	2024-12-31	3 500 991,93
UNI 4 SP. Z O.O.	2021-06-01	40 000 000,00	2024-12-31	48 183 680,00
"LYKKE SZCZĘŚLIWICKA SP. Z O.O." S.K.A.	2021-06-01	32 000 000,00	2024-12-31	33 010 871,04
UNI 3 SP. Z O.O.	2021-06-25	65 000 000,00	2024-12-31	58 518 558,21
UNI 5 SP. Z O.O.	2021-06-25	10 000 000,00	2024-12-31	6 428 367,81
UNI 10 SP. Z O.O.	2021-09-22	70 000 000,00	2024-12-31	17 182 663,55
UNI 11 SP. Z O.O.	2021-09-22	1 000 000,00	2024-12-31	101 972,55
UNI 12 SP. Z O.O.	2021-09-22	1 000 000,00	2024-12-31	222 177,88
UNI 2 SP. Z O.O.	2021-11-04	30 000 000,00	2024-12-31	26 837 098,43
UNI 13 SP. Z O.O.	2021-12-22	10 000 000,00	2024-12-31	388 551,33
UNI 9 SP. Z O.O.	2021-12-22	10 000 000,00	2024-12-31	102 940,31
JB Investment	2021-10-27	17 000 000,00	2024-12-31	19 602 904,66
JB Investment	2021-06-10	3 000 000,00	2023-12-31	3 498 644,62
<b>RAZEM</b>				<b>220 463 829,07</b>

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 3 840 384,79

## 2.10. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe</b>	<b>155 024 799,70</b>	<b>139 239 011,95</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	0,00	21 068 566,82
Zobowiązania z tytułu pożyczek	120 087 387,84	118 170 445,13
Zobowiązania z tytułu obligacji	34 937 411,86	0,00
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe</b>	<b>77 106 819,93</b>	<b>47 683 273,24</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	19 024 841,83	0,00
Zobowiązania z tytułu pożyczek	58 081 978,10	47 683 273,24
<b>RAZEM</b>	<b>232 131 619,63</b>	<b>186 922 285,19</b>

## 2.11. Leasing

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	12 720 462,86	11 709 383,84
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2 628 766,32	2 188 035,35
<b>Razem</b>	<b>15 349 229,18</b>	<b>13 897 419,19</b>

## 2.12. Pochodne instrumenty finansowe

Nie dotyczy

## 2.13. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	92 985,78	92 770,69
<b>Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom</b>	<b>92 985,78</b>	<b>92 770,69</b>

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	191,57	406,66

## 2.14. Rezerwy

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 30.06.2022
<b>Odprawy emerytalne</b>	<b>104 885,00</b>	<b>143 697,00</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	104 885,00	143 697,00
<b>Odprawy rentowe</b>	<b>12 685,00</b>	<b>14 252,00</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	12 685,00	14 252,00
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:</b>	<b>117 570,00</b>	<b>157 949,00</b>
część długoterminowa	115 452,00	155 783,00
część krótkoterminowa	2 118,00	2 166,00



	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>6 435 222,03</b>	<b>5 673 604,03</b>
Świadczenia pracownicze	6 339 082,03	5 587 361,13
Koszty pozostałe	96 140,00	86 242,90
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 721 968,79</b>	<b>2 482 573,90</b>
Świadczenia pracownicze	1 676 148,79	2 436 753,90
Koszty pozostałe	45 820,00	45 820,00
<b>Wykorzystanie</b>	<b>4 829 008,99</b>	<b>1 753 499,44</b>
Świadczenia pracownicze	4 737 368,99	1 671 756,54
Koszty pozostałe	91 640,00	81 742,90
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>3 328 181,83</b>	<b>6 402 678,49</b>
Świadczenia pracownicze	3 277 861,83	6 352 358,49
Koszty pozostałe	50 320,00	50 320,00

## 2.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Z tytułu dostaw i usług	417 319,16	795 495,71
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 259 898,38	2 546 287,72
Z tytułu wynagrodzeń	2 893,18	5 659,36
Pozostałe zobowiązania	246 793,21	702 505,72
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 926 903,93</b>	<b>4 049 948,51</b>

## 2.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywo za okres 01.01.2023 – 30.06.2023 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Razem
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	59 553,00	-39 622,00	19 931,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 226 764,00	-581 632,00	645 132,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	308 195,00	114 481,00	422 676,00
Odpis na pozostałe aktywa	234 784,00	3 829,00	238 613,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	1 177 237,00	-1 177 237,00	0,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	165 027,00	-71 050,00	93 977,00
Pozostałe tytuły	45 664,00	64 261,00	109 925,00
Strata podatkowa	1 058 196,00	-1 004 098,00	54 098,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	2 663 005,00	285 212,00	2 948 217,00
<b>Ogółem</b>	<b>7 127 269,00</b>	<b>-2 405 856,00</b>	<b>4 721 413,00</b>

**Aktywo za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.**

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Razem
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	62 163,00	-2 610,00	59 553,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 101 062,00	125 702,00	1 226 764,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	688 649,00	-380 454,00	308 195,00
Odpis na pozostałe aktywa	215 333,00	19 451,00	234 784,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	4 179 959,00	-3 002 722,00	1 177 237,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	372 704,00	-207 677,00	165 027,00
Pozostałe tytuły	27 497,00	18 167,00	45 664,00
Strata podatkowa	2 362 649,00	-1 304 453,00	1 058 196,00
<b>Ogółem</b>	<b>9 198 860,00</b>	<b>-4 734 596,00</b>	<b>4 464 264,00</b>

**Rezerwa za okres 01.01.2023 – 30.06.2023 r.**

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Razem
Leasing (wartość netto środków trwałych z tytułu leasing)	2 385 348,00	198 811,00	2 584 159,00
Dyskonto zobowiązań	58 726,00	-8 757,00	49 969,00
Odsetki nieotrzymane	731 409,00	-730 943,00	466,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	2 105 651,00	-2 105 651,00	0,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	272 189,00	442 689,00	714 878,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	372,00	432,00	804,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	1 410 095,00	42 265,00	1 452 360,00
<b>Ogółem</b>	<b>6 963 790,00</b>	<b>-2 359 965,00</b>	<b>4 802 636,00</b>

**Rezerwa za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.**

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Razem
Leasing (wartość netto środków trwałych z tytułu leasing)	-196 556,00	-81 101,00	-277 657,00
Dyskonto zobowiązań	43 439,00	15 287,00	58 726,00
Odsetki nieotrzymane	0,00	731 409,00	731 409,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	7 816 083,00	-5 710 432,00	2 105 651,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	586 652,00	-314 463,00	272 189,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	5 225,00	-4 853,00	372,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	1 262 351,00	147 744,00	1 410 095,00
<b>Ogółem</b>	<b>9 517 194,00</b>	<b>-5 216 409,00</b>	<b>4 300 785,00</b>

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Na dzień 30.06.2023 r. stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 81 223,00 zł, a na 31.12.2022 r. wartość aktywów z tego tytułu wyniosła 163 479,00 zł.

#### PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZiS

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>105 634,00</b>	<b>587 305,00</b>
Dotyczący roku obrotowego	105 634,00	587 305,00
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>244 702,00</b>	<b>796 997,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	244 702,00	796 997,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat</b>	<b>350 336,00</b>	<b>1 384 302,00</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>1,12</b>	<b>8,16</b>

#### UZGODNIENIE

Opis	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>31 330 030,51</b>	<b>16 960 979,56</b>
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	5 952 706	3 222 586
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	0,00	0,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	-6 242 790	-3 130 887
Inne (udział w spółce jawnej, korekta z tyt PGK)	640 420	1 292 602
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>350 336,00</b>	<b>1 384 302,00</b>
Efektywna stawka podatkowa	1,12	8,16

Podatek bieżący oraz podatek odroczony uwzględniają rozliczenia podatkowe spółki jawnej z uwzględnieniem części przypadającej na Unidevelopment S.A oraz uczestnictwa jako spółki dominującej w Podatkowej Grupie Kapitałowej Unidevelopment.

## 2.17. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 30-06-2023 r. wynosił 6 675 000 zł 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 zł każda.

W roku 2023 nie było zmian w kapitale podstawowym.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. na dzień bilansowy i na dzień niniejszego sprawozdania 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.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

**Pozostałe kapitały rezerwowe**

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>37 406 730,65</b>	<b>37 406 730,65</b>
Kapitał z aktualizacji wyceny	8 863 110,00	8 863 110,00
Inne kapitały rezerwowe	28 543 620,65	28 543 620,65

**Zyski zatrzymane**

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Kapitał zapasowy	98 935 625,60	83 625 927,02
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	1 483 302,00	2 804 205,86
Zysk z lat ubiegłych	1 483 302,00	2 804 205,86
Zysk (strata) bieżący netto	30 979 694,51	15 576 677,56
<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>131 398 622,11</b>	<b>102 006 810,44</b>

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Wartość księgowa	227 031 869,96	196 052 175,45
Liczba akcji zwykłych	66 750 000,00	66 750 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,40	2,94

**2.18. Emisja, wykup oraz spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych**

W dniu 5 kwietnia 2023 r. spółka Unidevelopment S.A. wyemitowała 23 500 obligacji serii A o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 zł, tj. o łącznej kwocie 23,5 mln zł.

W dniu 30 maja 2023 spółka Unidevelopment S.A. wyemitowała 11 400 obligacji serii B o wartości nominalnej i cenie emisyjnej obligacji wynoszącej 1 000,00 zł, tj. o łącznej kwocie 11,4 mln zł

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje seria A	23 500 000,00	23 454 221,17	WIBOR 3M + marża 5,25%	2023-04-05	2026-04-05
Obligacje seria B	11 400 000,00	11 483 190,69	WIBOR 3M + marża 5,25%	2023-05-30	2026-04-05
<b>Razem</b>		<b>34 937 411,86</b>			

**2.19. Wyłacona (lub zadeklarowana) dywidenda**

Na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIDEVELOPEMNT S.A. z dnia 30 maja 2023r. wypracowany zysk netto za 2022 rok w wysokości 21 505 492,72 zł. został przeznaczony na:

- wypłatę dywidendy Akcjonariuszom Spółki w wysokości 9 000 000,00 zł
- kapitał zapasowy w wysokości 12 505 492,72 zł.

Dywidenda została wypłacona w całości w formie zaliczki w 2022 roku.

## 2.20. Informacja dotycząca segmentów operacyjnych

Spółka działa w segmencie deweloperskim na terenie kraju. Informacja o segmentach publikowana jest w sprawozdaniu finansowym skonsolidowanym Grupy Unidevelopment.

## 2.21. Przychody z umów z klientami

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

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj</b>	<b>9 693 564,95</b>	<b>11 493 399,84</b>
Sprzedaż deweloperska	7 127 459,98	7 177 712,27
Sprzedaż usług pozostałych	2 566 104,97	4 315 687,57
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług</b>	<b>9 693 564,95</b>	<b>11 493 399,84</b>

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

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>Sprzedaż towarów - kraj</b>	<b>0,00</b>	<b>850 000,00</b>
Działalność deweloperska	0,00	850 000,00
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>0,00</b>	<b>850 000,00</b>

## 2.22. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

### 2.22.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>17 829 565,12</b>	<b>18 725 592,12</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>17 829 565,12</b>	<b>16 725 592,12</b>
Udzielone poręczenia	17 829 565,12	16 725 592,12
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>0,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
Udzielone poręczenia	0,00	2 000 000,00

#### Sprawy sporne

Na dzień 30.06.2023 roku Spółka nie wystąpiła z powództwem przeciwko innym podmiotom gospodarczym. Na dzień 30.06.2023 przeciwko Spółce nie było prowadzone żadne postępowanie sądowe.

### 2.22.2. Gwarancje

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>UDZIELONE GWARANCJE</b>	<b>27 788 114,76</b>	<b>33 998 061,76</b>
Na rzecz jednostek powiązanych	16 557 880,00	22 972 869,00
Na rzecz pozostałych jednostek	11 230 234,76	11 025 192,76

## 2.23. Instrumenty finansowe

### Wartość bilansowa

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

#### Stan na dzień 30.06.2023 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Ogółem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	51 608 538,90	0,00	51 608 538,90
Pożyczki udzielone	220 463 829,07	0,00	220 463 829,07
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 381 141,68	0,00	20 381 141,68
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-247 480 848,81	247 480 848,81
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-1 926 903,93	-1 926 903,93
	<b>292 453 509,65</b>	<b>-249 407 752,74</b>	<b>43 045 756,91</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

#### Stan na dzień 31.12.2022 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	17 254 119,86	0,00	17 254 119,86
Pożyczki udzielone	212 139 383,09	0,00	212 139 383,09
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 310 175,90	0,00	1 310 175,90
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-200 819 704,38	-200 819 704,38
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-4 049 948,51	-4 049 948,51
	<b>230 703 678,85</b>	<b>-204 869 652,89</b>	<b>25 834 025,96</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

## 2.24. Zysk (strata) na jedną akcję

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Liczba akcji zwykłych	66 750 000,00	66 750 000,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	66 750 000,00	66 750 000,00
Zysk (strata) netto	30 979 694,51	15 576 677,56
Podstawowy zysk na akcję	0,46	0,23

## 2.25. Transakcje z podmiotami powiązaniymi

Stan na dzień 30.06.2023 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w innych podmiotach	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	51 162 838,73	147 620,18	169 077 832,71	197 362 279,79	178 169 365,94
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>51 162 838,73</b>	<b>147 620,18</b>	<b>169 077 832,71</b>	<b>197 362 279,79</b>	<b>178 169 365,94</b>

Stan na dzień 31.12.2022 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w innych podmiotach	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	14 909 598,14	613 001,90	159 077 832,71	190 146 626,00	165 853 718,37
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>14 909 598,14</b>	<b>613 001,90</b>	<b>159 077 832,71</b>	<b>190 146 626,00</b>	<b>165 853 718,37</b>

Za okres 01.01.2023 – 30.06.2023 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	9 790 481,85	1 220 955,30	44 586 769,92	8 665 969,96
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>9 790 481,85</b>	<b>1 220 955,30</b>	<b>44 586 769,92</b>	<b>8 665 969,96</b>

Za okres 01.01.2022 – 30.06.2022 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	68 245 201,65	24 872 028,24	1 588 135,50	289 645,44
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	-	-	2 820,53	-
Podmioty stowarzyszone pośrednio	40 300 912,64	45 487,54	-	-
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>108 546 114,29</b>	<b>24 917 515,78</b>	<b>1 590 956,03</b>	<b>289 645,44</b>

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

Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej

Łączną wartość krótkoterminowych świadczeń pracowniczych dotyczących kluczowego personelu Spółki przedstawia poniższa tabela.

### Stan na dzień 30-06-2023

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2022 wyłacona w 2023	Razem
Razem:	1 023 360	3 012 781,36	4 036 141,36

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	95 391,52

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2022 wyłacona w 2023	Razem
Razem	255 352,73	547 778,43	803 131,16

### Stan na dzień 30-06-2022

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2021 wyłacona w 2022	Razem
Razem:	1 010 213,31	0,00	1 010 213,31

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	95 238,02

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2021 wyłacona w 2022	Razem
Razem	214 281,58	0,00	214 281,58



### 3. Program motywacyjny

Nie występuje

### 4. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w punkcie 5.2. Sprawozdania Zarządu UNIDEVELOPMENT SA z działalności GRUPY UNIDEVELOPMENT za I półrocze 2023 r.

## Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za 2022 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIDEVELOPMENT SA w dniu 30 maja 2023 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unidevelopment SA i zatwierdzone do publikacji w dniu 08.09.2023 roku.

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIDVELOPMENT**

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**



Kontakt:  
UNIDEVELOPMENT S.A. 03-285 Warszawa, ul Kondratowicza 37  
Telefon: 22 298 98 96

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