

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Za okres od 01 stycznia 2023 roku  
do 30 czerwca 2023

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami  
Sprawozdawczości Finansowej  
zatwierdzonymi przez UE

**GRUPA UNIDEVELOPMENT**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## Spis treści

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	1
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	2
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	3
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	3
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	4
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	5
1. Informacje ogólne .....	6
1.1. Informacje ogólne .....	6
1.2. Informacje o Grupie i jej działalności .....	6
2. Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	10
2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej .....	10
2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	11
2.3. Zasady konsolidacji .....	11
2.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unidevelopment .....	12
2.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej .....	12
2.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności .....	12
2.7. Zasady rachunkowości .....	12
2.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych .....	12
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR .....	13
3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR (stan na ostatni dzień okresu) .....	13
3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR .....	13
3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR .....	14
4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	15
4.1. Środki trwałe .....	15
4.2. Wartości niematerialne .....	18
4.3. Nieruchomość inwestycyjna .....	20
4.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności .....	20
4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	21
4.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe .....	22
4.7. Zapasy .....	22
4.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	23
4.9. Pożyczki udzielone .....	23
4.10. Kapitały .....	23
4.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe .....	24
4.12. Zobowiązania z tytułu leasingu .....	24
4.13. Pochodne instrumenty finansowe .....	24
4.14. Rezerwy .....	24
4.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	25
4.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy .....	26

4.17. Zobowiązania kontraktowe .....	28
4.18. Kaucje zatrzymane dostawcom .....	29
4.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych .....	29
4.20. Przychody umów z klientami .....	29
4.21. Zysk (strata) na jedną akcję .....	29
4.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli .....	30
4.23. Korekta błędu .....	30
4.24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi: .....	30
4.25. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane .....	31
4.26. Program Motywacyjny .....	31
4.27. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych .....	32
4.28. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda .....	32
4.29. Zobowiązania i należności warunkowe .....	32
4.30. Instrumenty finansowe .....	33
4.31. Inwazja Rosji na tereny Ukrainy. Informacja n/t wpływu sytuacji wojennej na działalność Grupy Unidevelopment .....	34
4.32. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	35
4.33. Struktura zatrudnienia .....	35
5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego .....	36

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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	4.1	16 336 075,80	15 304 074,29
Wartości niematerialne	4.2	9 702 101,81	9 747 035,65
Nieruchomości inwestycyjne	4.3	62 327 336,52	61 625 335,33
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	4.5	810 421,92	87 550,13
Pożyczki udzielone	4.9	83 291 236,10	79 231 122,13
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		22 052 824,00	29 854 450,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>194 519 996,15</b>	<b>195 849 567,53</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>			
Zapasy	4.7	371 259 751,66	437 725 433,41
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	4.5	40 540 647,17	44 503 411,73
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 114 746,76	8 086 344,76
Pożyczki udzielone	4.9	8 501 268,42	8 110 065,60
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.8	68 579 598,13	54 848 548,15
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>		<b>489 996 012,14</b>	<b>553 273 803,65</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>489 996 012,14</b>	<b>553 273 803,65</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>684 516 008,29</b>	<b>749 123 371,18</b>

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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	4.10	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		52 800 000,00	52 800 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	4.10	28 611 031,45	28 611 031,45
Zyski (straty) zatrzymane	4.10	170 190 325,55	150 621 385,64
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>258 276 357,00</b>	<b>238 707 417,09</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		67 630 562,31	71 486 586,10
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>325 906 919,31</b>	<b>310 194 003,19</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	4.15	9 790 000,00	9 790 000,00
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	4.11	60 638 146,70	90 710 719,46
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	4.12	13 032 452,86	11 896 052,84
Rezerwy długoterminowe	4.14	1 615 452,00	1 547 452,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	2 611 738,16	2 792 574,16
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 074 067,00	18 003 401,00
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>95 761 856,72</b>	<b>134 740 199,46</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4.15	23 961 893,36	36 767 776,81
Zobowiązania kontraktowe	4.17	103 704 259,18	181 052 090,16
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	4 512 027,64	6 730 836,42
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	4.11	78 372 882,42	4 722 559,11
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	4.12	16 348 192,86	19 084 902,71
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		320 104,00	5 724 450,00
Rezerwy krótkoterminowe	4.14	35 627 872,80	50 106 553,32
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>262 847 232,26</b>	<b>304 189 168,53</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>262 847 232,26</b>	<b>304 189 168,53</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>358 609 088,98</b>	<b>438 929 367,99</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>684 516 008,29</b>	<b>749 123 371,18</b>

## SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Przychody z umów z klientami	4.20	197 609 210,54	190 114 318,94
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		148 242 774,07	126 406 328,27
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>49 366 436,47</b>	<b>63 707 990,67</b>
Koszty sprzedaży		4 832 694,93	10 152 153,89
Koszty zarządu		4 636 188,06	5 233 866,26
Pozostałe przychody operacyjne		957 139,63	3 527 512,30
Pozostałe koszty operacyjne		1 936 028,40	3 285 917,39
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>38 918 664,71</b>	<b>48 563 565,43</b>
Przychody finansowe		4 768 292,88	4 300 035,18
Koszty finansowe		6 823 396,71	5 070 760,04
Oczekiwane straty kredytowe		42 576,76	100 118,21
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		0,00	1 207 009,22
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>36 820 984,12</b>	<b>48 899 731,58</b>
Podatek dochodowy	4.16	6 108 068,00	8 874 583,00
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>30 712 916,12</b>	<b>40 025 148,58</b>
<b>Zysk (strata) netto z tego przypadający:</b>			
udziałom niesprawnym kontroli		11 143 976,21	12 395 872,68
akcjonariuszom jednostki dominującej		19 568 939,91	27 629 275,90

## Zysk na akcję

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 30.06.2022
Zysk (strata) netto, z tego:	30 712 916,12	40 025 148,58
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	19 568 939,91	27 629 275,90
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	66 750 000,00	66 750 000,00
Podstawowy zysk na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki	0,29	0,41
Rozwodniony zysk na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki	0,29	0,41
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w zł)	0,46	0,60
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w zł)	0,46	0,60

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>30 712 916,12</b>	<b>40 025 148,58</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>30 712 916,12</b>	<b>40 025 148,58</b>
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	19 568 939,91	27 629 275,90

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 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
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>28 611 031,45</b>	<b>52 800 000,00</b>	<b>150 621 385,64</b>	<b>238 707 417,09</b>	<b>71 486 586,10</b>	<b>310 194 003,19</b>
<b>Kapitał na początek okresu po zmianach</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>28 611 031,45</b>	<b>52 800 000,00</b>	<b>150 621 385,64</b>	<b>238 707 417,09</b>	<b>71 486 586,10</b>	<b>310 194 003,19</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-15 000 000,00	-15 000 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	19 568 939,91	19 568 939,91	11 143 976,21	30 712 916,12
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19 568 939,91</b>	<b>19 568 939,91</b>	<b>11 143 976,21</b>	<b>30 712 916,12</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19 568 939,91</b>	<b>19 568 939,91</b>	<b>-3 856 023,79</b>	<b>15 712 916,12</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>28 611 031,45</b>	<b>52 800 000,00</b>	<b>170 190 325,55</b>	<b>258 276 357,00</b>	<b>67 630 562,31</b>	<b>325 906 919,31</b>

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 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
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>28 611 031,45</b>	<b>52 800 000,00</b>	<b>127 233 464,68</b>	<b>215 319 496,13</b>	<b>60 034 385,02</b>	<b>275 353 881,15</b>
Korekta danych lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	504 618,00	504 618,00	0,00	504 618,00
<b>Kapitał na początek okresu po zmianach</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>28 611 031,45</b>	<b>52 800 000,00</b>	<b>127 738 082,68</b>	<b>215 824 114,13</b>	<b>60 034 385,02</b>	<b>275 858 499,15</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-11 672 060,84	-11 672 060,84
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	27 629 275,90	27 629 275,90	12 395 872,68	40 025 148,58
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 240 108,42	1 240 108,42
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27 629 275,90</b>	<b>27 629 275,90</b>	<b>13 635 981,10</b>	<b>41 265 257,00</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27 629 275,90</b>	<b>27 629 275,90</b>	<b>1 963 920,26</b>	<b>29 593 196,16</b>
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>28 611 031,45</b>	<b>52 800 000,00</b>	<b>155 367 358,58</b>	<b>243 453 390,03</b>	<b>61 998 305,28</b>	<b>305 451 695,31</b>



## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) brutto	36 820 984,12	48 899 731,58
Korekty razem:	-35 440 278,92	-413 840,07
Amortyzacja:	1 418 304,73	1 552 638,92
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	4 207,85
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 148 293,18	5 366 723,78
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-4 655 494,72	-7 717 986,11
Zmiana stanu rezerw	-14 410 680,52	3 591 290,32
Zmiana stanu zapasów	64 506 927,45	35 020 946,74
Zmiana stanu należności	3 239 240,07	-6 379 459,33
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-92 051 399,82	-31 248 287,72
Inne korekty	364 530,71	-603 914,52
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>1 380 705,20</b>	<b>48 485 891,51</b>
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-6 572 240,00	-16 962 923,76
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-5 191 534,80</b>	<b>31 522 967,75</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-121 274,18	-1 164 805,03
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	154 671,27	180 186,99
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-126 157,10	0,00
Odsetki otrzymane	144 060,69	6 354,39
Pożyczki udzielone stronom trzecim	0,00	-10 704 347,07
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	0,00	-22 822 435,54
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>51 300,68</b>	<b>-34 505 046,26</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	101 045 315,83	30 375 859,81
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-57 234 587,39	-69 591 922,15
Nabycie akcji (udziałów) własnych/zwrot wkładów	0,00	-14 938 248,25
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 340 308,36	-1 164 603,62
Zapłacone odsetki	-8 044 716,91	-4 029 982,00
Wypłacone dywidendy	-15 554 419,07	-5 672 060,84
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>18 871 284,10</b>	<b>-65 020 957,05</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>13 731 049,98</b>	<b>-68 003 035,56</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>13 731 049,98</b>	<b>-68 003 035,56</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>54 848 548,15</b>	<b>153 532 138,74</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>68 579 598,13</b>	<b>85 529 103,18</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	14 681 430,48	24 498 658,80

# 1. Informacje ogólne

## 1.1. Informacje ogólne

### OKRES PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane 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, a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2022 roku.

Zarówno UNIDEVELOPMENT S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej.

#### Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

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

#### Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:

- 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

#### Biegli Rewidenci

Grant Thornton Polska Sp. z o. o. Sp. k.  
Ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E  
61-131 Poznań

## 1.2. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIDEVELOPMENT powstała w roku 2011.

Na dzień 30 czerwca 2023 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., Bukowska 18 Sp. z o.o., 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., Asset 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 poniżej.

Zmiany w Składzie Grupy UNIDEVELOPMENT w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione zostały w pkt. 6.1.2. Sprawozdania Zarządu UNIDEVELOPMENT SA z działalności GRUPY oraz w pkt. 2.4. niniejszego sprawozdania.

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.

## SPÓŁKI POWIĄZANE:

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%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	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%***)
Asset 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 zarządek

\*\*\*\* 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%.

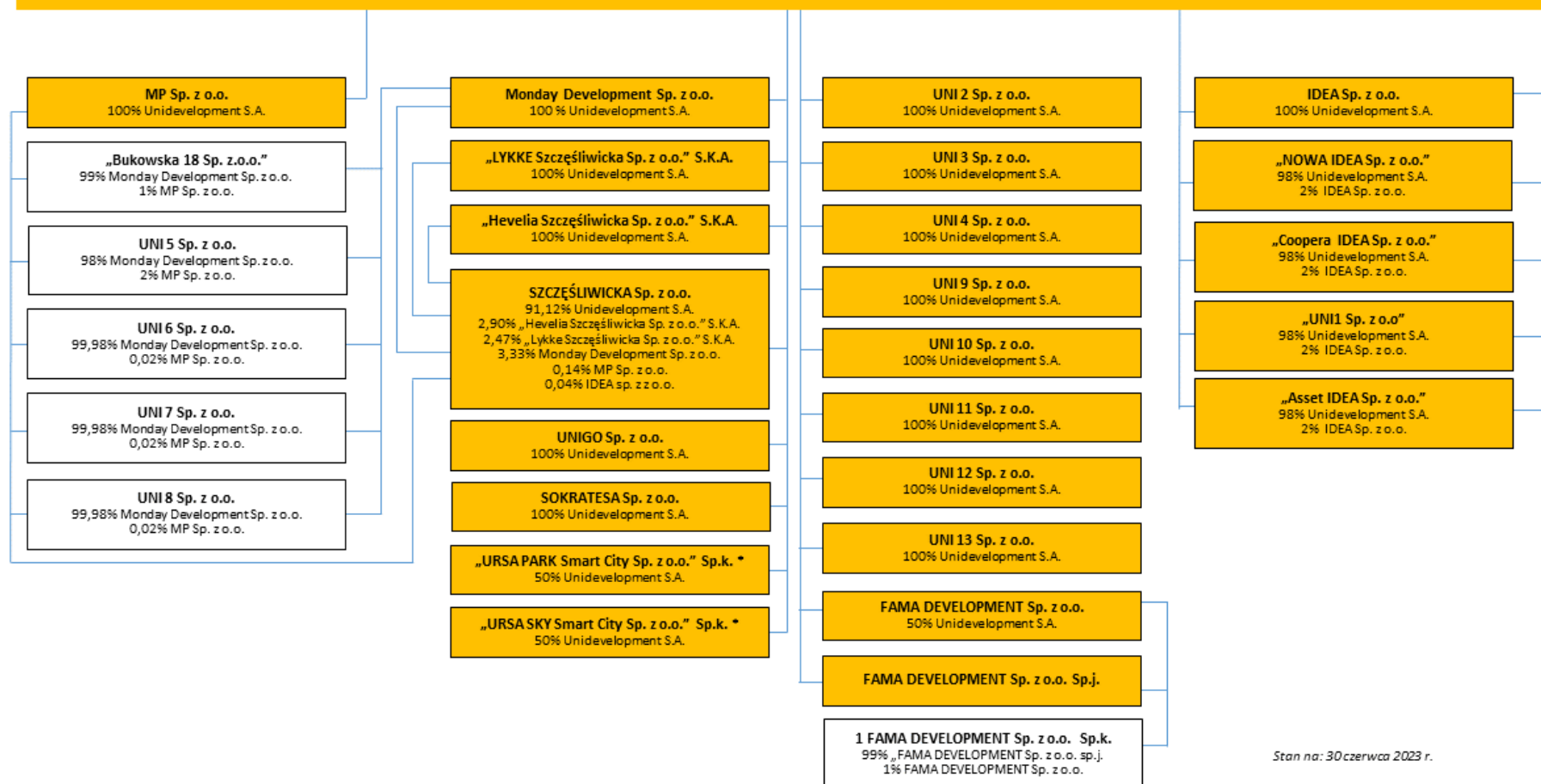
\*\*\*\*\* kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

**GRUPA UNIDEVELOPMENT**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## UNIDEVELOPMENT S.A.



Stan na: 30 czerwca 2023 r.

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

## 2. Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz w zakresie wymaganym Załącznikiem Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane przez emitentów dłużnych instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst”.

Przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 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) wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy 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 ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17,**
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”.**

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 ),
- **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 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 Spółki Grupy na dzień bilansowy. Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

## 2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej.

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

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2022 rok.

## 2.3. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji nie uległy zmianie w stosunku do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT za rok zakończony 31 grudnia 2022.

## 2.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unidevelopment

W stosunku do informacji zamieszczonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. w I półroczu 2023 r. nastąpiły następujące istotne zmiany:

W konsekwencji podjętych w dniu 22 września 2022 r. uchwał o połączeniu spółek:

- Osiedle Marywilska Sp. z o.o.,
- Osiedle Idea Sp. z o.o.,
- Mickiewicza Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.,
- Zielony Sołacz Tarasy MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.,
- Monday Kosmonautów MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

ze spółką Szczęśliwicka Sp. z o.o. - w dniu 2 stycznia 2023 r. KRS zarejestrował połączenia spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. z ww. spółkami

## 2.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

## 2.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Nie dotyczy.

## 2.7. Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i kalkulacji wycen dla okresu bieżącego i porównywalnego jakie zastosowano w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Unidevelopment za rok zakończony 31.12.2022.

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

Walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej i walutą prezentacji niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej. Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok.



## 3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2023		Stan na dzień 31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	194 519 996,15	43 709 411,98	195 849 567,53	41 759 860,02
Aktywa obrotowe	489 996 012,14	110 104 040,66	553 273 803,65	117 971 343,45
<b>Aktywa razem</b>	<b>684 516 008,29</b>	<b>153 813 452,64</b>	<b>749 123 371,18</b>	<b>159 731 203,47</b>
Kapitał własny	325 906 919,31	73 232 572,93	310 194 003,19	66 140 856,56
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	358 609 088,98	80 580 879,71	438 929 367,99	93 590 346,91
<b>Pasywa razem</b>	<b>684 516 008,29</b>	<b>153 813 452,64</b>	<b>749 123 371,18</b>	<b>159 731 203,47</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.

### 3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	01.01 - 30.06.2023		01.01 - 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	197 609 210,54	42 837 461,64	190 114 318,94	40 949 085,43
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	148 242 774,07	32 135 871,25	126 406 328,27	27 226 899,92
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	49 366 436,47	10 701 590,39	63 707 990,67	13 722 185,51
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	38 918 664,71	8 436 736,33	48 563 565,43	10 460 198,90
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>36 820 984,12</b>	<b>7 982 003,93</b>	<b>48 899 731,58</b>	<b>10 532 606,37</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>30 712 916,12</b>	<b>6 657 905,08</b>	<b>40 025 148,58</b>	<b>8 621 093,02</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>30 712 916,12</b>	<b>6 657 905,08</b>	<b>40 025 148,58</b>	<b>8 621 093,02</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.

### 3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	01.01 - 30.06.2023		01.01 - 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-5 191 534,80	-1 125 414,00	31 522 967,75	6 789 792,09
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	51 300,68	11 120,89	-34 505 046,26	-7 432 107,67
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	18 871 284,10	4 090 891,85	-65 020 957,05	-14 004 987,84
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	13 731 049,98	2 976 598,74	-68 003 035,56	-14 647 303,41
F. Środki pieniężne na początek okresu	54 848 548,15	11 695 035,75	153 532 138,74	33 380 905,93
G. Środki pieniężne na koniec okresu	68 579 598,13	15 410 106,76	85 529 103,18	18 273 106,69

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 2021 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2022 roku, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR.

## 4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 4.1. Środki trwałe

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Środki trwałe własne	2 323 181,56	2 533 984,83
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	14 012 894,24	12 770 089,46
<b>Środki trwałe razem</b>	<b>16 336 075,80</b>	<b>15 304 074,29</b>

#### Środki trwałe własne

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	1 643 675,32	1 786 401,58
Urządzenia techniczne i maszyny	290 651,98	298 445,44
Środki transportu	27 125,33	62 728,43
Inne środki trwałe	354 208,93	386 409,38
Środki trwałe w budowie	7 520,00	0,00
<b>Środki trwałe własne</b>	<b>2 323 181,56</b>	<b>2 533 984,83</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	2 102 210,24	1 526 149,46
<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</b>	<b>14 012 894,24</b>	<b>12 770 089,46</b>

## Zmiana stanu środków trwałych własnych:

## Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 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>3 044 209,48</b>	<b>801 577,81</b>	<b>280 326,48</b>	<b>914 627,23</b>	<b>0,00</b>	<b>5 040 741,00</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>76 273,92</b>	<b>0,00</b>	<b>7 000,00</b>	<b>7 520,00</b>	<b>90 793,92</b>
- Zakup	0,00	76 273,92	0,00	7 000,00	7 520,00	90 793,92
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>17 967,42</b>	<b>119 270,56</b>	<b>17 900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>155 137,98</b>
- Sprzedaż	0,00	13 987,42	119 270,56	0,00	0,00	133 257,98
- Likwidacja i inne	0,00	3 980,00	0,00	17 900,00	0,00	21 880,00
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>3 044 209,48</b>	<b>859 884,31</b>	<b>161 055,92</b>	<b>903 727,23</b>	<b>7 520,00</b>	<b>4 976 396,94</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>1 257 807,90</b>	<b>503 132,37</b>	<b>217 598,05</b>	<b>528 217,85</b>	<b>0,00</b>	<b>2 506 756,17</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>142 726,26</b>	<b>82 585,54</b>	<b>21 217,30</b>	<b>39 200,45</b>	<b>0,00</b>	<b>285 729,55</b>
- Amortyzacja bieżąca	142 726,26	82 585,54	21 217,30	39 200,45	0,00	285 729,55
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>16 485,58</b>	<b>104 884,76</b>	<b>17 900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>139 270,34</b>
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	16 485,58	104 884,76	17 900,00	0,00	139 270,34
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>1 400 534,16</b>	<b>569 232,33</b>	<b>133 930,59</b>	<b>549 518,30</b>	<b>0,00</b>	<b>2 653 215,38</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>1 786 401,58</b>	<b>298 445,44</b>	<b>62 728,43</b>	<b>386 409,38</b>	<b>0,00</b>	<b>2 533 984,83</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>1 643 675,32</b>	<b>290 651,98</b>	<b>27 125,33</b>	<b>354 208,93</b>	<b>7 520,00</b>	<b>2 323 181,56</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>2 187 414,32</b>	<b>682 870,26</b>	<b>655 088,55</b>	<b>993 404,46</b>	<b>216 475,34</b>	<b>4 735 252,93</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>856 795,16</b>	<b>108 174,65</b>	<b>0,00</b>	<b>65 941,98</b>	<b>772 337,80</b>	<b>1 803 249,59</b>
- Zakup	711 508,67	46 374,65	0,00	34 728,01	772 337,80	1 564 949,13
- Przyjęcie z inwestycji	145 286,49	61 800,00	0,00	31 213,97	0,00	238 300,46
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>370 773,45</b>	<b>163 819,21</b>	<b>988 813,14</b>	<b>1 523 405,80</b>
- Sprzedaż	0,00	0,00	360 829,17	163 819,21	0,00	524 648,38
- 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	954 213,14	954 213,14
- Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	34 600,00	34 600,00
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>3 044 209,48</b>	<b>791 044,91</b>	<b>284 315,10</b>	<b>895 527,23</b>	<b>0,00</b>	<b>5 015 096,72</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>842 377,35</b>	<b>373 546,11</b>	<b>458 325,07</b>	<b>540 222,68</b>	<b>0,00</b>	<b>2 214 471,21</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>267 899,05</b>	<b>66 815,66</b>	<b>32 669,50</b>	<b>60 109,04</b>	<b>0,00</b>	<b>427 493,25</b>
- Amortyzacja bieżąca	267 899,05	66 815,66	32 669,50	60 109,04	0,00	427 493,25
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>293 891,98</b>	<b>111 208,93</b>	<b>0,00</b>	<b>405 100,91</b>
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	0,00	293 891,98	111 208,93	0,00	405 100,91
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>1 110 276,40</b>	<b>440 361,77</b>	<b>197 102,59</b>	<b>489 122,79</b>	<b>0,00</b>	<b>2 236 863,55</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>1 345 036,97</b>	<b>309 324,15</b>	<b>196 763,48</b>	<b>453 181,78</b>	<b>216 475,34</b>	<b>2 520 781,72</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>1 933 933,08</b>	<b>350 683,14</b>	<b>87 212,51</b>	<b>406 404,44</b>	<b>0,00</b>	<b>2 778 233,17</b>

## GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## 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>2 678 653,83</b>	<b>18 078 946,83</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 431 552,00</b>	<b>876 634,12</b>	<b>2 308 186,12</b>
-zawarcie i zmiana umów	1 431 552,00	876 634,12	2 308 186,12
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>346 728,00</b>	<b>346 728,00</b>
-wygaśnięcie i zmiana umów	0,00	346 728,00	346 728,00
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>16 831 845,00</b>	<b>3 208 559,95</b>	<b>20 040 404,95</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>4 156 353,00</b>	<b>1 152 504,37</b>	<b>5 308 857,37</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>764 808,00</b>	<b>261 833,34</b>	<b>1 026 641,34</b>
-Amortyzacja bieżąca	764 808,00	261 833,34	1 026 641,34
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>307 988,00</b>	<b>307 988,00</b>
-umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	0,00	307 988,00	307 988,00
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>4 921 161,00</b>	<b>1 106 349,71</b>	<b>6 027 510,71</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>11 243 940,00</b>	<b>1 526 149,46</b>	<b>12 770 089,46</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>11 910 684,00</b>	<b>2 102 210,24</b>	<b>14 012 894,24</b>

## Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 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>2 234 368,75</b>	<b>17 634 661,75</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>214 938,00</b>	<b>214 938,00</b>
-zawarcie i zmiana umów	0,00	214 938,00	214 938,00
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>15 400 293,00</b>	<b>2 449 306,75</b>	<b>17 849 599,75</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>2 795 157,00</b>	<b>782 453,26</b>	<b>3 577 610,26</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>680 598,00</b>	<b>210 261,51</b>	<b>890 859,51</b>
-Amortyzacja bieżąca	680 598,00	210 261,51	890 859,51
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>3 475 755,00</b>	<b>992 714,77</b>	<b>4 468 469,77</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>12 605 136,00</b>	<b>1 451 915,49</b>	<b>14 057 051,49</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>11 924 538,00</b>	<b>1 456 591,98</b>	<b>13 381 129,98</b>

Na dzień 30.06.2023 r. i 31.12.2022 r. na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów nie było ustanowione zabezpieczenie.

## 4.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Wartość firmy	4 193 539,11	4 193 539,11
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	537 978,94	584 512,78
oprogramowanie komputerowe	90 290,39	70 516,95
inne wartości niematerialne w tym licencje	447 688,55	513 995,83
Wartości niematerialne w budowie	598 211,76	596 611,76
Znak towarowy	4 372 372,00	4 372 372,00
<b>Wartości niematerialne</b>	<b>9 702 101,81</b>	<b>9 747 035,65</b>

## GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Znak towarowy	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>196 796,00</b>	<b>1 601 963,98</b>	<b>596 611,76</b>	<b>10 961 282,85</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59 400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>53 400,00</b>	<b>112 800,00</b>
-Zakup	0,00	0,00	7 600,00	0,00	53 400,00	61 000,00
-Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	51 800,00	0,00	0,00	51 800,00
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51 800,00</b>	<b>51 800,00</b>
-Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	51 800,00	51 800,00
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>256 196,00</b>	<b>1 601 963,98</b>	<b>598 211,76</b>	<b>11 022 282,85</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>126 279,05</b>	<b>1 087 968,15</b>	<b>0,00</b>	<b>1 214 247,20</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39 626,56</b>	<b>66 307,28</b>	<b>0,00</b>	<b>105 933,84</b>
-Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	39 626,56	66 307,28	0,00	105 933,84
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>165 905,61</b>	<b>1 154 275,43</b>	<b>0,00</b>	<b>1 320 181,04</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>70 516,95</b>	<b>513 995,83</b>	<b>596 611,76</b>	<b>9 747 035,65</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>90 290,39</b>	<b>447 688,55</b>	<b>598 211,76</b>	<b>9 702 101,81</b>

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Znak towarowy	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>91 608,00</b>	<b>1 168 183,98</b>	<b>561 861,76</b>	<b>10 387 564,85</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>55 188,00</b>	<b>134 000,00</b>	<b>101 538,00</b>	<b>290 726,00</b>
-Zakup	0,00	0,00	0,00	134 000,00	101 538,00	235 538,00
-Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	55 188,00	0,00	0,00	55 188,00
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 588,00</b>	<b>20 588,00</b>
-Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	55 188,00	55 188,00
-Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	-34 600,00	-34 600,00
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>146 796,00</b>	<b>1 302 183,98</b>	<b>642 811,76</b>	<b>10 657 702,85</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 086,84</b>	<b>360 444,15</b>	<b>0,00</b>	<b>373 530,99</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42 709,79</b>	<b>191 576,37</b>	<b>0,00</b>	<b>234 286,16</b>
-Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	42 709,79	191 576,37	0,00	234 286,16
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>55 796,63</b>	<b>552 020,52</b>	<b>0,00</b>	<b>607 817,15</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>78 521,16</b>	<b>807 739,83</b>	<b>561 861,76</b>	<b>10 014 033,86</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>4 372 372,00</b>	<b>4 193 539,11</b>	<b>90 999,37</b>	<b>750 163,46</b>	<b>642 811,76</b>	<b>10 049 885,70</b>

### 4.3. Nieruchomość inwestycyjna

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 30.06.2023 r. 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

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>61 625 335,33</b>	<b>24 890 000,00</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>702 001,19</b>	<b>52 826 101,63</b>
przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej	29 686,91	0,00
przeszacowanie do wartości godziwej	0,00	3 870 261,46
- nakłady/zakup nieruchomości inwestycyjnej	672 314,28	48 955 840,17
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>16 090 766,30</b>
- przekwalifikowanie na zapas	0,00	16 090 766,30
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>62 327 336,52</b>	<b>61 625 335,33</b>

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.

Na dzień 30.06.2023 r. ustanowione było zabezpieczenie w postaci:

- hipoteki na nieruchomości inwestycyjnej, na łączną wartość 18 000 000,00 zł. Zgodnie z umową kredytu zabezpieczenie stanowiło 150% kwoty kredytu. Na dzień 30.06.2023 r. saldo kredytu, którego zabezpieczenie stanowiła wspomniana nieruchomość było równe 0 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 11 771 361,91 zł,
- hipoteki umownej na nieruchomości inwestycyjnej do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji przydzielanych w ramach Programu Emisji Obligacji wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, z zastrzeżeniem, że zabezpieczać będzie również na zasadzie równego pierwszeństwa obligacje wyemitowane w ramach Programu i cesji z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, przy czym cesja będzie zabezpieczać wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu. Na dzień 30.06.2023 r. saldo obligacji, którego zabezpieczenie stanowiła wspomniana nieruchomość było równe 34 937 411,86 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 50 555 974,61 zł,

### 4.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

W Grupie nie występują jednostki wyceniane metodą praw własności na dzień 30.06.2023 r. i 31.12.2022 r.



## 4.5. 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	810 421,92	87 550,13
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>810 421,92</b>	<b>87 550,13</b>

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

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto</b>	<b>38 815 790,97</b>	<b>43 983 923,34</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	2 077 978,21	1 925 092,58
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	14 319 755,12	19 359 053,68
Inne należności niefinansowe	1 320 576,83	1 786 910,54
Inne należności finansowe	0,00	7 688,77
Zaliczki udzielone na dostawy w tym:	21 097 480,81	20 905 177,77
- na zakup towarów, materiałów i usług	21 097 480,81	20 905 177,77
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w tym:	1 724 856,20	519 488,39
- ubezpieczenia	147 683,64	1 791,42
- pozostałe	1 577 172,56	517 696,97
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>40 540 647,17</b>	<b>44 503 411,73</b>
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	1 312 363,01	1 303 083,25
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM</b>	<b>41 853 010,18</b>	<b>45 806 494,98</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	430 564,01	1 025 255,51
należności przeterminowane	1 647 414,20	899 837,07
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>2 077 978,21</b>	<b>1 925 092,58</b>

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-28 dniowy termin płatności. Na 30 czerwca 2023 roku Grupa oszacowała oczekiwane ryzyko kredytowe na wartość 1 312 363,01 zł.

### 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	277 421,53	505 867,25
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	796 977,13	148 988,53
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	521 201,86	76 607,47
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	44 862,72	163 753,65
powyżej 1 roku	6 950,96	4 620,17
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>1 647 414,20</b>	<b>899 837,07</b>

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>40 540 647,17</b>	<b>44 503 411,73</b>
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	2 257 950,26	2 339 324,17
od pozostałych jednostek	38 282 696,91	42 164 087,56
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	1 312 363,01	1 303 083,25
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>41 853 010,18</b>	<b>45 806 494,98</b>

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oszacowanego oczekiwanego ryzyka kredytowego. Na dzień bilansowy 30.06.2023 r. i 31.12.2022 r. nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem.

## 4.6. 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>6 271 890,67</b>	<b>5 557 495,15</b>
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
<b>zwiększenia</b>	<b>257 901,40</b>	<b>577 154,69</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	224 604,40	480 391,69
Pożyczki udzielone	33 297,00	96 763,00
<b>zmniejszenia</b>	<b>215 324,64</b>	<b>51 494,42</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	215 324,64	51 494,42
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>6 314 467,43</b>	<b>6 083 155,42</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 312 363,01	1 146 245,00
Pożyczki udzielone	5 002 104,42	4 936 910,42

### ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 776 698,53</b>	<b>11 774 247,39</b>
Zapasy	20 776 698,53	11 774 247,39
<b>Zwiększenia</b>	<b>35 235,54</b>	<b>1 650 000,00</b>
Zapasy	35 235,54	1 650 000,00
<b>Zmniejszenia</b>	<b>194 885,00</b>	<b>0,00</b>
Zapasy	194 885,00	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>20 617 049,07</b>	<b>13 424 247,39</b>
Zapasy	20 617 049,07	13 424 247,39

## 4.7. Zapasy

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Produkty gotowe	23 053 827,40	176 416 326,56
Półprodukty i produkty w toku	305 693 983,84	220 516 083,77
Towary	52 184 346,95	47 360 172,61
Prawo do użytkowania aktywów	10 944 642,54	14 209 549,00
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>391 876 800,73</b>	<b>458 502 131,94</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20 617 049,07	20 776 698,53
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>371 259 751,66</b>	<b>437 725 433,41</b>

Wartość zapasów na dzień 30.06.2023 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 149 718 070,22 zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 30.06.2023 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 15 689 400,20 zł.

Do dnia 30.06.2023 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 9 328 225,37 zł, zaś w roku 2022 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 442 762,45 zł.

W okresie 01.01.2023 - 30.06.2023 r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 64 375 149,57 zł z tytułu sprzedaży zapasów.

W roku 2022 była to wartość 202 800 222,76 zł.

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

## 4.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 30.06.2022
Środki pieniężne w banku i kasie	68 579 598,13	85 529 103,18
<b>RAZEM</b>	<b>68 579 598,13</b>	<b>85 529 103,18</b>

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

## 4.9. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB Investment Societe En Commandite Speciale	10.06.2021	3 000 000,00 zł	31.12.2023	3 498 644,62 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	27.10.2021	18 657 156,60 zł	31.12.2024	19 602 904,67 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	10.12.2020	2 999 535,00 zł	31.12.2023	3 469 807,57 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	09.10.2020	463 189,00 zł	31.12.2023	552 055,60 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	22.02.2018	60 599 353,58 zł	30.09.2024	63 688 331,43 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	02.04.2018	936 226,33 zł	31.12.2023	980 760,63 zł
<b>RAZEM</b>				<b>91 792 504,52 zł</b>

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 5 002 104,42 zł.

## 4.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 30 czerwca 2023 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 2023 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 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>28 611 031,45</b>	<b>28 611 031,45</b>
Inne kapitały rezerwowe	28 611 031,45	28 611 031,45

## Zyski zatrzymane

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Kapitał zapasowy	123 930 640,61	118 062 366,40
<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych netto</b>	<b>26 690 745,03</b>	<b>9 675 716,28</b>
Zysk z lat ubiegłych	52 180 689,43	22 780 513,81
Strata z lat ubiegłych	25 489 944,40	13 104 797,53
<b>Zysk (strata) bieżący netto</b>	<b>19 568 939,91</b>	<b>27 629 275,90</b>
<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>170 190 325,55</b>	<b>155 367 358,58</b>

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Wartość księgową	258 276 357,00	238 707 417,09
Liczba akcji zwykłych	66 750 000,00	66 750 000,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	3,87	3,58

## 4.11. 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>60 638 146,70</b>	<b>90 710 719,46</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	6 693 163,80	21 068 566,82
Zobowiązania z tytułu pożyczek	19 007 571,04	69 642 152,64
Zobowiązania z tytułu obligacji	34 937 411,86	0,00
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe</b>	<b>78 372 882,42</b>	<b>4 722 559,11</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	28 021 078,23	4 722 559,11
Zobowiązania z tytułu pożyczek	50 351 804,19	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>139 011 029,12</b>	<b>95 433 278,57</b>

## 4.12. Zobowiązania z tytułu leasingu

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	13 032 452,86	11 896 052,84
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	16 348 192,86	19 084 902,71
<b>Razem</b>	<b>29 380 645,72</b>	<b>30 980 955,55</b>

## 4.13. Pochodne instrumenty finansowe

Nie dotyczy.

## 4.14. 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 krótkoterminowa	2 118,00	2 166,00
część długoterminowa	115 452,00	155 783,00

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>1 432 000,00</b>	<b>2 703 500,00</b>
Naprawy gwarancyjne	1 432 000,00	2 703 500,00
<b>Zwiększenia</b>	<b>636 000,00</b>	<b>40 000,00</b>
Naprawy gwarancyjne	636 000,00	40 000,00
<b>Rozwiązanie</b>	<b>568 000,00</b>	<b>40 000,00</b>
Naprawy gwarancyjne	568 000,00	40 000,00
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>1 500 000,00</b>	<b>2 703 500,00</b>
Naprawy gwarancyjne	1 500 000,00	2 703 500,00

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>50 104 435,32</b>	<b>40 815 392,77</b>
Świadczenia pracownicze	8 928 722,30	9 105 491,75
Naprawy gwarancyjne	3 838 500,00	533 000,00
Koszty podwykonawców	32 108 855,53	28 752 847,49
Sprawy sporne	3 642 657,92	1 598 650,00
Koszty pozostałe	1 585 699,57	825 403,53
<b>Zwiększenia</b>	<b>28 824 556,12</b>	<b>32 093 245,72</b>
Świadczenia pracownicze	1 724 767,67	2 513 976,72
Naprawy gwarancyjne	1 054 000,00	1 247 098,21
Koszty podwykonawców	3 636 990,42	24 875 085,56
Sprawy sporne	99 622,00	1 460 000,00
Koszty pozostałe	22 309 176,03	1 997 085,23
<b>Wykorzystanie</b>	<b>31 017 569,57</b>	<b>30 984 848,91</b>
Świadczenia pracownicze	5 835 987,78	2 822 913,28
Naprawy gwarancyjne	109 500,00	2 198,21
Koszty podwykonawców	15 550 619,53	26 480 161,55
Sprawy sporne	650 000,00	92 731,00
Koszty pozostałe	8 871 462,26	1 586 844,87
<b>Inne zmniejszenia</b>	<b>12 285 667,07</b>	<b>0,00</b>
Świadczenia pracownicze	411 412,21	0,00
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	804 000,00	0,00
Koszty podwykonawców - zmiana prezentacji	32 234,58	0,00
Sprawy sporne	99 622,00	0,00
Koszty pozostałe	10 938 398,28	0,00
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>35 625 754,80</b>	<b>41 923 789,58</b>
Świadczenia pracownicze	4 406 089,98	8 796 555,19
Naprawy gwarancyjne	3 979 000,00	1 777 900,00
Koszty podwykonawców	20 162 991,84	27 147 771,50
Sprawy sporne	2 992 657,92	2 965 919,00
Koszty pozostałe	4 085 015,06	1 235 643,89

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

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 790 000,00	9 790 000,00
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>9 790 000,00</b>	<b>9 790 000,00</b>

**Zobowiązania krótkoterminowe 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	20 433 464,04	29 935 632,15
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	2 471 850,69	5 310 813,31
Z tytułu wynagrodzeń	2 893,18	6 559,36
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Pozostałe zobowiązania	650 471,03	1 112 771,99
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania</b>	<b>23 960 678,94</b>	<b>36 767 776,81</b>
<b>Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe</b>	<b>1 214,42</b>	<b>0,00</b>
Pozostałe	1 214,42	0,00
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>23 961 893,36</b>	<b>36 767 776,81</b>

**Zobowiązania 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	15 052 948,83	15 101 062,17
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	0,00	472 923,35
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00	3 905,00
powyżej 1 roku	31 468,80	33 716,85
zobowiązania przeterminowane	5 349 046,41	14 324 024,78
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>20 433 464,04</b>	<b>29 935 632,15</b>

**Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:**

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
do 1 miesiąca	622 578,16	7 597 780,19
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 528 123,40	6 612 637,76
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	132 823,38	57 434,35
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	41 836,20	34 972,41
powyżej 1 roku	23 685,27	21 200,07
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE</b>	<b>5 349 046,41</b>	<b>14 324 024,78</b>

## 4.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19% dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

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	990 292,00	3 238,00	993 530,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 458 603,00	-699 923,00	758 680,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	22 299 861,00	-8 924 698,00	13 375 163,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	122 042,00	-36 937,00	85 105,00
Strata podatkowa	1 061 559,00	-1 004 098,00	57 461,00
Rezerwa na pozostałe koszty	732 969,00	-98 207,00	634 762,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	3 000 280,00	10 782,00	3 011 062,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	2 663 005,00	285 212,00	2 948 217,00
<b> Ogółem</b>	<b>32 517 455,00</b>	<b>-10 464 631,00</b>	<b>22 052 824,00</b>

## 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	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
<b>Ogółem</b>	<b>37 490 423,00</b>	<b>-7 635 973,00</b>	<b>29 854 450,00</b>

## 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 leasingu)	2 385 348,00	198 811,00	2 584 159,00
Dyskonto zobowiązań	239 000,00	-69 988,00	169 012,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	14 620 937,00	-13 453 929,00	1 167 008,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	207 793,00	550 325,00	758 118,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	3 213 328,00	182 442,00	3 395 770,00
<b>Ogółem</b>	<b>20 666 406,00</b>	<b>-12 592 339,00</b>	<b>8 074 067,00</b>

## 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 leasingu)	-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
<b>Ogółem</b>	<b>38 234 645,00</b>	<b>-20 231 244,00</b>	<b>18 003 401,00</b>

**PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS**

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>8 235 776,00</b>	<b>7 212 163,00</b>
Dotyczący roku obrotowego	8 235 776,00	7 212 163,00
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-2 127 708,00</b>	<b>1 662 420,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-2 127 708,00	1 662 420,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat</b>	<b>6 108 068,00</b>	<b>8 874 583,00</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>16,59</b>	<b>19,60</b>

**UZGODNIENIE**

	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>36 820 984,12</b>	<b>48 899 731,58</b>
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	6 995 987,00	9 290 949,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	-	-
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	-	-
Inne	-887 919,00	-416 366,00
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>6 108 068,00</b>	<b>8 874 583,00</b>
Efektywna stawka podatkowa	16,59%	18,15%

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w wysokości 57 461,00 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.

**4.17. Zobowiązania kontraktowe**

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	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	Razem
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>181 052 090,16</b>	<b>-141 129 057,14</b>	<b>5 340 105,05</b>	<b>58 441 121,11</b>	<b>103 704 259,18</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	181 052 090,16	-141 129 057,14	5 340 105,05	58 441 121,11	103 704 259,18

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

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

W trakcie 2023 roku nie rozpoznano żadnych korekt przychodu, które miałyby wpływ na aktywa lub zobowiązania kontraktowe a które wynikałyby ze zmiany sposobu pomiaru stopnia zobowiązania.



## 4.18. Kaucje zatrzymane dostawcom

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	2 611 738,16	2 792 574,16
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	4 512 027,64	6 730 836,42
<b>Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom</b>	<b>7 123 765,80</b>	<b>9 523 410,58</b>

Na dzień 30 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku w Grupie nie wystąpiły kaucje z tytułu umów z klientami.

### Stan dyskonta

	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	1 155 001,14	1 568 129,46

## 4.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Grupa działa jedynie w segmencie deweloperskim.

## 4.20. Przychody umów z klientami

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

Opis	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
<b>Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj</b>	<b>197 609 210,54</b>	<b>189 264 318,94</b>
Sprzedaż deweloperska	195 689 409,30	185 027 881,37
Sprzedaż usług pozostałych	1 919 801,24	4 236 437,57
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług</b>	<b>197 609 210,54</b>	<b>189 264 318,94</b>

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

Opis	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>

## 4.21. 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 przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej z tego przypadający:	19 568 939,91	27 629 275,90
akcjonariuszom jednostki dominującej	19 568 939,91	27 629 275,90
Podstawowy zysk na akcję	0,29	0,41

## 4.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2023 do 30.06.2023 nie doszło do objęcia ani utraty kontroli nad jednostkami gospodarczymi.

Połączenia jednostek gospodarczych zostały opisane w punkcie 2.4 Zmiany w strukturze kapitałowej Grupy Unidevelopment.

## 4.23. Korekta błędu

Nie dotyczy.

## 4.24. Transakcje z podmiotami powiązanymi:

Stan na dzień 30.06.2023 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
Podmiot dominujący, podmioty zależne, zależne pośrednio	2 257 950,26	13 863 575,37	3 881 979,45	69 359 375,23
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>2 257 950,26</b>	<b>13 863 575,37</b>	<b>3 881 979,45</b>	<b>69 359 375,23</b>

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
Podmiot dominujący, podmioty zależne, zależne pośrednio	2 339 324,17	20 410 064,21	5 561 791,93	69 656 944,80
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>2 339 324,17</b>	<b>20 410 064,21</b>	<b>5 561 791,93</b>	<b>69 656 944,80</b>

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Koszty finansowe	Oczekiwane straty kredytowe
Podmiot dominujący, podmioty zależne, zależne pośrednio	621 464,94	58 931 695,85	4 076 797,89	22 180,11
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>621 464,94</b>	<b>58 931 695,85</b>	<b>4 076 797,89</b>	<b>22 180,11</b>

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmiot dominujący, podmioty zależne, zależne pośrednio	529 989,73	64 813 622,56	172 981,61	3 889 027,35
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>529 989,73</b>	<b>64 813 622,56</b>	<b>172 981,61</b>	<b>3 889 027,35</b>

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

### WYNAGRODZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2022 wyłacona w 2023	Razem
Razem:	1 023 360,00	3 012 781,36	4 036 141,36

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

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

### WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem:	95 391,52

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem:	95 238,02

### WYNAGRODZENIA OSÓB SPOKREWNIONYCH Z CZŁONKAMI ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

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

Za okres 01.01.2022 - 30.06.2022 r.

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

## 4.26. Program Motywacyjny

Nie występuje.

## 4.27. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

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%	05.04.2023	05.04.2026
Obligacje seria B	11 400 000,00	11 483 190,69	WIBOR 3M + marża 5,25%	30.05.2023	05.04.2026
<b>Razem</b>		<b>34 937 411,86</b>			

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.

## 4.28. Wyłaconą (lub zadeklarowaną) 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 wypłaconą w formie zaliczki w roku 2022.

## 4.29. 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.

Opis	stan na dzień 30.06.2023	stan na dzień 31.12.2022
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>45 617 679,88</b>	<b>52 723 653,88</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>34 387 445,12</b>	<b>39 698 461,12</b>
Udzielone gwarancje	16 557 880,00	22 972 869,00
Udzielone poręczenia	17 829 565,12	16 725 592,12
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>11 230 234,76</b>	<b>13 025 192,76</b>
Udzielone gwarancje	11 230 234,76	11 025 192,76
Udzielone poręczenia	-	2 000 000,00

### Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIDEVELOPMENT za 2022 rok nastąpiło zmniejszenie wartości spraw spornych o kwotę 650 000,00 PLN. Suma kosztów wynikających ze spraw spornych szacowana jest na dzień 30 czerwca 2023 roku na kwotę 2 992 657,92 PLN. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

## 4.30. 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 30.06.2023 r.**

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	-7 123 765,80	-7 123 765,80
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	17 718 310,16	0,00	17 718 310,16
Pożyczki udzielone	91 792 504,52	0,00	91 792 504,52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	68 579 598,13	0,00	68 579 598,13
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-168 391 674,84	-168 391 674,84
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		-23 960 678,94	-23 960 678,94
	<b>178 090 412,81</b>	<b>-199 476 119,58</b>	<b>-21 385 706,77</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

**Stan na dzień 31.12.2022 r.**

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego 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
	<b>165 268 481,45</b>	<b>-172 705 421,51</b>	<b>-7 436 940,06</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	4 768 272,88	-6 605 878,99	-1 837 606,11
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-42 576,76	0,00	-42 576,76
<b>Ogółem</b>	<b>4 725 696,12</b>	<b>-6 605 878,99</b>	<b>-1 880 182,87</b>

Za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	4 300 035,18	-4 654 692,89	-354 657,71
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-100 118,21	0,00	-100 118,21
<b>Ogółem</b>	<b>4 199 916,97</b>	<b>-4 654 692,89</b>	<b>-454 775,92</b>

#### 4.31. Inwazja Rosji na tereny Ukrainy. Informacja n/t wpływu sytuacji wojennej na działalność Grupy Unidevelopment

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 w 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 wzmożenie 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.

## 4.32. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

## 4.33. Struktura zatrudnienia

### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	Stan na dzień 30.06.2023	Stan na dzień 31.12.2022
Pracownicy umysłowi	79	84
<b>RAZEM</b>	<b>79</b>	<b>84</b>

## 5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unidevelopment S.A. w dniu 08.09.2023 r.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 08.09.2023 r.



---

## **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**



UNIDEVELOPMENT S.A., UL. KONDRATOWICZA 37, 03-285 WARSZAWA  
TEL.: (+48 22) 298 98 96  
E-MAIL: BIURO@UNIDEVELOPMENT.PL, WWW.UNIDEVELOPMENT.PL