



# JEDNOSTOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**Za rok zakończony  
31 grudnia 2022**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami  
Sprawozdawczości Finansowej

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

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)**

Opis	Nota	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone*	stan na dzień 31.12.2021
<b>AKTYWA</b>				
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>				
Środki trwałe razem	6.1	14 423 265,20	15 506 854,53	15 506 854,53
Wartości niematerialne	6.2	996 580,74	1 084 838,83	1 084 838,83
Inwestycje w jednostki zależne	6.31	159 077 832,71	159 075 832,71	159 075 832,71
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6.30	0,00	7 251 000,00	7 251 000,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.4	55 201,43	3 720,022	3 720,00
Pożyczki udzielone	6.9	202 252 572,39	139 153 324,43	139 153 324,43
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		<b>163 479,00</b>	<b>0,00</b>	<b>955 141,00</b>
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>376 968 931,47</b>	<b>322 075 570,50</b>	<b>323 030 711,50</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zapasy	6.7	2 006 330,23	2 315 650,29	2 315 650,29
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.5	17 271 984,76	10 754 321,87	10 754 321,87
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 903 875,00	1 045 504,00	0,00
Pożyczki udzielone	6.9	9 886 810,70	9 298 057,51	9 298 057,51
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	1 310 175,90	45 923 284,99	45 923 284,99
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>		<b>35 379 176,59</b>	<b>69 336 818,66</b>	<b>68 291 314,66</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>35 379 176,59</b>	<b>69 336 818,66</b>	<b>68 291 314,66</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>412 348 108,06</b>	<b>391 412 389,16</b>	<b>391 322 026,16</b>

\*Nota 1.5

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W ZŁOTYCH)**

Opis	Nota	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone*	stan na dzień 31.12.2021
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy	6.10	6 675 000,00	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		51 551 517,20	51 551 517,20	51 551 517,20
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	37 406 730,65	37 406 730,65	37 406 730,65
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	100 418 927,60	87 913 434,44	86 430 132,88
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		196 052 175,45	183 546 682,73	182 063 380,73
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>196 052 175,45</b>	<b>183 546 682,73</b>	<b>182 063 380,73</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	139 239 011,95	99 118 929,27	99 118 929,27
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	11 709 383,84	12 863 524,75	12 863 524,75
Rezerwy długoterminowe	6.14	115 452,00	155 783,00	155 783,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	0,00	3 571,98	3 571,98
<b>Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		<b>0,00</b>	<b>318 334,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>151 063 847,79</b>	<b>112 460 143,00</b>	<b>112 141 809,00</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	4 049 948,51	1 951 132,87	1 951 132,87
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	92 770,69	88 882,53	88 882,53
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	47 683 273,24	85 554 267,66	85 554 267,66
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	2 188 035,35	2 135 510,34	2 135 510,34
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 780 717,00	0,00	1 711 273,00
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	6 437 340,03	5 675 770,03	5 675 770,03
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		65 232 084,82	95 405 563,43	97 116 836,43
Zobowiązania krótkoterminowe razem		65 232 084,82	95 405 563,43	97 116 836,43
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>216 295 932,61</b>	<b>207 865 706,43</b>	<b>209 258 645,43</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>412 348 108,06</b>	<b>391 412 389,16</b>	<b>391 322 026,16</b>

\*Nota 1.5

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

	stan na dzień 31.12.2021	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone*	stan na dzień 31.12.2021
Wartość księgową	196 052 175,45	183 546 682,73	182 063 380,73
Liczba akcji zwykłych	66 750 000,00	66 750 000,00	66 750 000,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	2,94	2,75	2,73

\*Nota 1.5

## JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSÓW I STRAT (W ZŁOTYCH)

Opis	Nota	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2020 przekształcone*	01.01-31.12.2021
<b>Przychody z umów z klientami</b>	6.20	<b>22 365 269,04</b>	<b>18 294 705,03</b>	<b>18 294 705,03</b>
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	6.21	<b>20 608 364,44</b>	<b>18 446 356,12</b>	<b>18 446 356,12</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>1 756 904,60</b>	<b>-151 651,09</b>	<b>-151 651,09</b>
Koszty sprzedaży	6.19	440 258,05	311 722,38	311 722,38
Koszty zarządu	6.19	8 617 067,84	6 838 597,55	6 838 597,55
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	188 496,74	154 090,58	154 090,58
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	2 246 348,91	1 913 255,61	1 913 255,61
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>-9 358 273,46</b>	<b>-9 061 136,05</b>	<b>-9 061 136,05</b>
Przychody finansowe	6.23	48 247 850,20	33 564 428,52	33 564 428,52
Koszty finansowe	6.23	16 096 305,66	6 868 867,61	6 868 867,61
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	84 213,36	64 097,00	64 097,00
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>22 709 057,72</b>	<b>17 570 327,86</b>	<b>17 570 327,86</b>
Podatek dochodowy	6.16	1 203 565,00	4 282 820,22	5 766 122,00
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>21 505 492,72</b>	<b>13 287 507,86</b>	<b>11 804 205,86</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>21 505 492,72</b>	<b>13 287 507,86</b>	<b>11 804 205,86</b>

\*Nota 1.5

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone*	stan na dzień 31.12.2021
Zysk (strata) netto, z tego:	21 505 492,72	13 287 507,86	11 804 205,86
Podstawowy zysk na akcję	0,32	0,20	0,18
Rozwodniony zysk na akcję	0,32	0,20	0,18

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (W ZŁOTYCH)****Za okres 01.01.2022-31.12.2022**

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>
Korekta danych lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	1 483 302,00	1 483 302,00
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	87 913 434,88	183 546 682,73
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	-9 000 000,00	-9 000 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	21 505 492,72	21 505 492,72
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21 505 492,72</b>	<b>21 505 492,72</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12 505 492,72</b>	<b>12 505 492,72</b>
<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>100 418 927,60</b>	<b>196 052 175,45</b>

**Za okres 01.01.2021-31.12.2021**

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>83 625 927,02</b>	<b>179 259 174,87</b>
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	83 625 927,02	179 259 174,87
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	-9 000 000,00	-9 000 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	11 804 205,86	11 804 205,86
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	11 804 205,86	11 804 205,86
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 804 205,86</b>	<b>2 804 205,86</b>
<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>86 430 132,88</b>	<b>182 063 380,73</b>

**SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (W ZŁOTYCH)**

	<b>01.01-31.12.2022</b>	<b>01.01-31.12.2021</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) brutto	22 709 057,72	17 570 327,86
Korekty razem:	-33 622 428,94	-27 116 981,78
Amortyzacja:	2 072 081,39	1 794 593,11
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 071,60	727,46
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-34 018 072,83	-27 062 558,94
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 867 412,29	353 346,02
Zmiana stanu rezerw	721 239,00	1 864 794,38
Zmiana stanu zapasów	309 320,06	-2 062 710,75
Zmiana stanu należności	-6 715 560,60	-871 268,07
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	2 140 080,15	-1 133 904,99
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-10 913 371,22	-9 546 653,92
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-763 032,00	-8 970 083,00
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-11 676 403,22</b>	<b>-18 516 736,92</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-866 125,13	-193 377,62
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	151 331,09	54 101,47
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	7 249 000,00	4 235 800,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	0,00	-54 175 226,58
Odsetki otrzymane	16 886 334,10	10 374 609,03
Dywidendy otrzymane	29 213 191,36	25 849 314,83
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	76 989 622,53	136 796 405,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-127 143 722,53	-132 955 000,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	203 612,59	38 373,29
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-11 625 316,67	-10 031 839,93
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-8 942 072,66</b>	<b>-20 006 840,51</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	150 230 000,00	139 005 000,00
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-147 165 000,00	-39 760 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 120 047,56	-1 785 651,14

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

---

Zapłacone odsetki	-15 980 062,06	-6 264 739,95
Wyłacone dywidendy	-8 959 523,59	-8 959 523,59
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-23 994 633,21</b>	<b>82 235 085,32</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>-44 613 109,09</b>	<b>43 711 507,89</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-44 613 109,09</b>	<b>43 711 507,89</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>45 923 284,99</b>	<b>2 211 777,10</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>1 310 175,90</b>	<b>45 923 284,99</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	6 411,81	6 352,01

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych zawarte są w nocie 6.27

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

---

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### 1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 9 kwietnia 2008 roku, a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008 roku w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859.

W dniu 30 kwietnia 2013 roku 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

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

#### 1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

#### 1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

##### ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2022 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów



i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2022 roku. W 2022 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2022 roku.

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

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

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

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

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

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

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

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

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe oraz Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe - odroczenie daty wejścia w życie (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: doprecyzowanie przez Radę MSR, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia

w sprawozdaniu finansowym, oczekuje się że podstawa wyceny instrumentów finansowych będzie uznana za istotną informację (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 lub po tej dacie),

- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunków i korygowanie błędów”: wprowadzono do standardu definicję szacunku księgowego: Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. Rada wprowadziła zasadę konieczności ujmowania aktywów i rezerw na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Leasing”: doprecyzowanie wymogów w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma to zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki ((obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje Porównawcze (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).

Według szacunków 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.

#### **1.4. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

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

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

### 1.5. KOREKTA BŁĘDU LAT UBIEGŁYCH

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

W pierwszym roku funkcjonowania (to jest od 1 września 2021 do 31 grudnia 2021) Podatkowa Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT (dalej zwaną PGK DEV) zbyt wcześnie ujęła w rozliczeniach podatku dochodowego od osób prawnych przychody z prowadzonej, deweloperskiej sprzedaży mieszkań oraz związane z nimi bezpośrednio koszty uzyskania przychodów, stanowiące koszty własne sprzedaży wyrobów gotowych.

Spółki należące do PGK DEV to jest Coopera Sp. z o.o., Unidevelopment S.A. (z racji bycia współnikiem spółki jawnej realizującej inwestycję mieszkaniową) oraz Nowa Idea Sp. z o.o. przyjęły, że momentem uzyskania przychodu ze sprzedaży lokali w wybudowanych budynkach, podlegającego opodatkowaniu CIT był dzień protokolarnego przekazania lokalu jego nabywcy, a nie moment zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu na nabywcę.

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

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

### JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

Opis	stan na dzień 31.12.2021	Korekta	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
<b>AKTYWA</b>			
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Środki trwałe razem	15 506 854,53		15 506 854,53
Wartości niematerialne	1 084 838,83		1 084 838,83
Inwestycje w jednostki zależne	159 075 832,71		159 075 832,71
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	7 251 000,00		7 251 000,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	3 720,00		3 720,022
Pożyczki udzielone	139 153 324,43		139 153 324,43
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	955 141,00	-955 141,00	<b>0,00</b>
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>	<b>323 030 711,50</b>	<b>-955 141,00</b>	<b>322 075 570,50</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	2 315 650,29		2 315 650,29
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	10 754 321,87		10 754 321,87
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0,00	1 045 504,00	1 045 504,00
Pożyczki udzielone	9 298 057,51		9 298 057,51
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45 923 284,99		45 923 284,99

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>	<b>68 291 314,66</b>	<b>1 045 504,00</b>	<b>69 336 818,66</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>	<b>68 291 314,66</b>	<b>1 045 504,00</b>	<b>69 336 818,66</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>391 322 026,16</b>	<b>90 363,00</b>	<b>391 412 389,16</b>

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

Opis	stan na dzień 31.12.2021	Korekta	stan na dzień 31.12.2021 przekształcone
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	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	37 406 730,65		37 406 730,65
Zyski (straty) zatrzymane	86 430 132,88	1 483 302,00	87 913 434,44
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	182 063 380,73	1 483 302,00	183 546 682,73
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>182 063 380,73</b>	<b>1 483 302,00</b>	<b>183 546 682,73</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	99 118 929,27		99 118 929,27
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	12 863 524,75		12 863 524,75
Rezerwy długoterminowe	155 783,00		155 783,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	3 571,98		3 571,98
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	0,00	318 334,00	318 334,00
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>112 141 809,00</b>	<b>318 334,00</b>	<b>112 460 143,00</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 951 132,87		1 951 132,87
Kaucje z tytułu umów z klientami	88 882,53		88 882,53
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	85 554 267,66		85 554 267,66
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2 135 510,34		2 135 510,34
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 711 273,00	-1 711 273,00	0,00
Rezerwy krótkoterminowe	5 675 770,03		5 675 770,03
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	97 116 836,43	-1 711 273,00	95 405 563,43
Zobowiązania krótkoterminowe razem	97 116 836,43	-1 711 273,00	95 405 563,43
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>209 258 645,43</b>	<b>-1 392 939,00</b>	<b>207 865 706,43</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>391 322 026,16</b>	<b>90 363,00</b>	<b>391 412 389,16</b>

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSÓW I STRAT (w złotych)**

Opis	01.01-31.12.2021	Korekta	01.01-31.12.2021 przekształcone
<b>Przychody z umów z klientami</b>	<b>18 294 705,03</b>		<b>18 294 705,03</b>
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>18 446 356,12</b>		<b>18446 356,12</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>-151 651,09</b>		<b>-151 651,09</b>
Koszty sprzedaży	311 722,38		311 722,38
Koszty zarządu	6 838 597,55		6 838 597,55
Pozostałe przychody operacyjne	154 090,58		154 090,58
Pozostałe koszty operacyjne	1 913 255,61		1 913 255,61
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-9 061 136,05</b>		<b>-9 061 136,05</b>
Przychody finansowe	33 564 428,52		33 564 428,52
Koszty finansowe	6 868 867,61		6 868 867,61
Oczekiwane straty kredytowe	64 097,00		64 097,00
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>17 570 327,86</b>		<b>17 570 327,86</b>
Podatek dochodowy	5 766 122,00	-1 483 302,00	4 282 820,22
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>11 804 205,86</b>	<b>1 483 302,00</b>	<b>13 287 507,86</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>11 804 205,86</b>	<b>1 483 302,00</b>	<b>13 287 507,86</b>

**Aktywo za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.**

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Korekta	Stan aktywów na koniec okresu przekształcone
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	13 034,00	49 129,00	0,00	62 163,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	903 316,00	197 746,00	0,00	1 101 062,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	1 976 319,00	-1 287 670,00	0,00	688 649,00
Nieopłacone odsetki	1 095 302,00	-1 095 302,00	0,00	0,00
Odpis na pozostałe aktywa	593 660,00	-378 327,00	0,00	215 333,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	19 824 078,00	-19 824 078,00	4 179 959,00	4 179 959,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	0,00	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	374 466,00	-1 762,00	0,00	372 704,00
Strata podatkowa	282 308,00	-282 308,00	2 362 649,00	2 362 649,00
Pozostałe tytuły	125 844,00	-98 347,00	0,00	27 497,00
<b>Ogółem</b>	<b>25 377 171,00</b>	<b>-22 720 919,00</b>	<b>6 542 608,00</b>	<b>9 198 860,00</b>

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**Rezerwa za okres 01.01.2021 – 31.12.2021r.**

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Korekta	Stan rezerw na koniec okresu przekształcone
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	-95 224,00	-101 332,00	0,00	-196 556,00
Dyskonto zobowiązań	30 172,00	13 267,00	0,00	43 439,00
Odsetki nieotrzymane	459 853,00	-459 853,00	0,00	0,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	29 004 457,00	-29 004 457,00	7 816 083,00	7 816 083,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	0,00	1 262 351,00	0,00	1 262 351,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	604 322,00	-17 670,00	0,00	586 652,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	0,00	5 225,00	0,00	5 225,00
<b>Ogółem</b>	<b>30 003 580,00</b>	<b>-28 302 469,00</b>	<b>7 816 083,00</b>	<b>9 517 194,00</b>

## 2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

### Środki trwałe

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

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

Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:

- grunty
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- urządzenia techniczne i maszyny;
- środki transportu;
- nakłady w obcych środkach trwałych;
- inne środki trwałe.

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

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

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

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

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

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

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

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

- grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową – 10 lat

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

---

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

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

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

Niskocenne środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3 500 zł, z wyjątkiem elektronarzędzi, mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym zostały nabyte, jeżeli tak przyjęte uproszczenie nie zniekształca istotnie wyników finansowych i aktywów. Zakup jednorazowy większej ilości niskocennych środków trwałych może zostać ujęty i podlegać amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Spółka stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia.

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

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

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

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

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

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

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

### **Wartości niematerialne**

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



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

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

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

## **Leasing**

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

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

## **Leasing u leasingobiorcy**

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

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

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

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

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

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka zidentyfikowała następujące ty istotnych umów leasingu:

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

Spółka dopuszcza skorzystanie z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy) oraz leasingów w odniesieniu do których bazy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 20 000 zł). Dla tych umów nie

ujmuje się zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe w takiej sytuacji ujmuje się jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

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

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

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

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

### **Zapasy**

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa spełniające poniższe kryteria:

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

Do zapasów klasyfikuje się również nieruchomości w wyniku zmiany klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych, co następuje, gdy nabyte przez Spółkę grunty przestają spełniać kryteria nieruchomości inwestycyjnej.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne korekty ceny oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Rozchód zapasów z wyjątkiem gruntów oraz zapasów nabytych na potrzeby działalności deweloperskiej, ustala się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło (FIFO). Rozchód gruntów oraz zapasów związanych z działalnością deweloperską takich jak mieszkania, lokale itp., ustala się metodą szczegółowej identyfikacji.

Spółka ujmuje odpisy aktualizujące wartość zapasów w oparciu o aktualne plany sprzedaży lub plany wykorzystania zapasów. Wartość odzyskiwalna netto jest szacowaną ceną sprzedaży netto zdefiniowaną powyżej (sekcja „wycena po początkowym ujęciu”).

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

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

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

- ponoszone są nakłady na ten składnik aktywów;

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

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

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

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Spółce mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, środki trwałe, wartości niematerialne.

### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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

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

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

### **Krótkoterminowe i długoterminowe należności handlowe**

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe wycenia się zgodnie z zasadami przedstawionymi dla tej kategorii w części *Instrumenty finansowe*.

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

Należności nie stanowiące aktywów finansowych wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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

#### **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

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

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

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

#### **Zobowiązania i należności warunkowe**

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

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

#### **Kapitały własne**

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

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

---

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

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

Pozostałe kapitały obejmują w szczególności:

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

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

Kapitał podstawowy na moment początkowego ujęcia prezentowany jest w wartości nominalnej.

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

Jeśli Spółka nabywa własne instrumenty kapitałowe, to instrumenty te (nabyte akcje własne) ujmuje się w odrębnej linii kapitału własnego ze znakiem ujemnym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, z wyjątkiem sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych. W takim przypadku skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub unieważnienie własnych instrumentów kapitałowych przez Spółkę nie powoduje ujęcia w skonsolidowanym wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym. Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę będącą członkiem Grupy. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wyksięgowanie wartości akcji/udziałów własnych w korespondencji z innymi liniami kapitałów np.: kapitał podstawowy, kapitał przeznaczony na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami wspólników/akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia własnych instrumentów kapitałowych. Z punktu widzenia jednostkowego sprawozdania finansowego spółki zależnej, która nabywa akcje jednostki dominującej, nabyte akcje stanowią aktywa finansowe, które ujmuje się zgodnie z polityką rachunkowości przedstawiona w punkcie Aktywa finansowe.

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

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

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

### **Pożyczki, kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe**

Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu obligacji,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pochodne instrumenty finansowe wykorzystane w rachunkowości zabezpieczeń,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, akcji,

- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami,
- pozostałe zobowiązania finansowe

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

### **Rezerwy**

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

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

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

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

### **Rezerwa na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera**

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

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R – oznacza wartość rezerwy w złotych

P<sub>i</sub> – jest to szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji i/lub rękojmi przez generalnego wykonawcę

W<sub>i</sub> – to szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł) zarówno z tytułu rękojmi jak i tego produktu.

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

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

### **Rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego**

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

### **Rezerwa na sprawy sporne**

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

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

### **Pozostałe rezerwy**

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

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

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

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

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

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

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

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

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

### **Świadczenia pracownicze**

Spółka zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze”, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. Zobowiązanie do wniesienia składek do programu emerytalnego jest ujmowane jako koszt świadczeń pracowniczych obciążający wynik finansowy okresu, w którym pracownicy świadczyli



pracę. W układzie rodzajowym powyższe koszty ujmuje się jako ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, za wyjątkiem świadczeń które zostały aktywowane w składnikach rzeczowych aktywów trwałych lub zapasach.

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

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

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

- rezerwa z tytułu realizacji zadań rzeczowych;
- rezerwa z tytułu premii obiektowych;
- rezerwa z tytułu premii miesięcznych;
- rezerwa z tytułu nagród rocznych;
- rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
- rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

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

Rezerwy na premie dla pracowników ujmuje się, gdy:

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

Zasadniczo powyższe rezerwy tworzy się w ciężar kosztów okresu.

### **Odroczony podatek dochodowy**

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie

zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień sprawozdawczy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień sprawozdawczy.

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

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

### **Podatek dochodowy bieżący**

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

### **Rozliczenia międzyokresowe**

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

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

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

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

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

### **Przychody ze sprzedaży**

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

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

#### **Identyfikacja umowy z klientem**

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

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

#### **Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia**

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

#### **Określenie ceny transakcyjnej**

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględni warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży).

Przy ustalaniu ceny transakcji Spółka bierze pod uwagę wszystkie poniższe czynniki:

- zmienne wynagrodzenie
- warunki ograniczające ujęcie zmiennych elementów wynagrodzenia
- istnienie znaczącego elementu finansowania
- wynagrodzenie w formie niepieniężnej
- wynagrodzenie płacone nabywcy.

#### **Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia**

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

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

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

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

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

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

- Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług,
- Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów,
- Pozostałe przychody operacyjne

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

Do produktów i usług sprzedawanych przez Spółkę zalicza się w szczególności: sprzedaż deweloperską w tym usługi zastępstwa inwestorskiego i komercjalizacji, sprzedaż usług pozostałych oraz sprzedaż wyrobów.

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

### **Wynagrodzenie zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika**

MSSF 15 wprowadza nowy model oceny czy sprzedający działa jako zleceniodawca (pryncypał), czy jako pośrednik (agent). Zgodnie z zapisami standardu MSSF 15 przy ustalaniu, czy sprzedający działa jako zleceniodawca, należy rozważyć, czy sprawuje on kontrolę nad dobrem (świadczoną usługą) przed przekazaniem kontroli klientowi nad dobrem (usługą). Spółka na gruncie MSSF 15 w swojej ocenie dotyczącej modelu agencyjnego będzie brała pod uwagę następujące kryteria:

- główna odpowiedzialność sprzedającego za wypełnienie przyrzeczenia dostarczenia dobra lub usługi,
- ryzyko przechowywania zapasów,
- swobodę w ustalaniu cen konkretnych dóbr lub usług,
- ryzyko kredytowe w odniesieniu do kwoty należnej w zamian za dobra lub usługi dostarczane przez inny podmiot.

Spółka prowadzi swoje projekty deweloperskie w ramach spółek celowych pozyskując grunty, które następnie przekazuje do swoich spółek celowych (poprzez sprzedaż lub uczestnictwo w nabyciu bezpośrednim przez spółkę celową). Spółka dokonała analizy swej działalności w aspekcie identyfikacji modelu agencyjnego. Stwierdzono, że w związku z tym, iż Spółka posiada kontrolę na zakupionymi gruntami, ponosi ryzyko związane z nabytą nieruchomością, ustala ich cenę sprzedaży oraz ponosi ryzyko kredytowe, nie pełni rola agenta ujmując przychody i koszty z przeprowadzonych transakcji.

### **Pozostałe przychody i koszty operacyjne**

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

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

### **Przychody i koszty finansowe**

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

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Spółki obejmują w szczególności:

- odsetki od należności, udzielonych pożyczek oraz od środków zgromadzonych w formie lokat bankowych;
- zyski z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych rozrachunków;

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

- odsetki od kredytu bankowego w rachunku bieżącym;
- odsetki od krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek, kredytów, dłużnych instrumentów finansowych i innych źródeł finansowania;
- odwijanie oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta od zobowiązań długoterminowych;
- koszty emisji obligacji finansujących działalność Spółki (koszty te stanowią element kosztu odsetkowego naliczonego przy zastosowaniu efektywnej sto procentowej).

### **Sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

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

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

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wykazuje się saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez uwzględniania skutków okresowej wyceny środków pieniężnych i ich ekwiwalentów denominowanych w walutach obcych. Jednocześnie w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w odrębnej pozycji, ujawnia się wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w stosunku do których Spółka posiada ograniczone prawo dysponowania.

## **INSTRUMENTY FINANSOWE**

### **Aktywa finansowe**

Spółka posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

- inwestycje w innych jednostkach;
- obligacje;
- należności z tytułu dostaw i usług;
- pożyczki udzielone;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- inne należności finansowe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Instrumenty kapitałowe (udziałowe)**

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

- przez inne całkowite dochody lub
- przez wynik finansowy.

Wybór dokonywany jest w odniesieniu do każdego instrumentu oddzielnie.

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

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

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

Nienotowane instrumenty kapitałowe wycenia się w wartości godziwej, nawet jeśli ich wartość godziwa nie może być wiarygodnie ustalona.

### **Instrumenty dłużne**

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

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

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

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

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

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

przepływów pieniężnych, które pochodzą wyłącznie z płatności kapitału i odsetek (SPPI), muszą być wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie, gdy:

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

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

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

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

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

### **Utrata wartości**

Zastosowanie MSSF 9 zasadniczo zmienia podejście do utraty wartości aktywów finansowych poprzez odejście od koncepcji straty poniesionej wynikającej z MSR 39 na rzecz straty oczekiwanej niezależnie od tego czy wystąpiły przesłanki utraty wartości czy nie.

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

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

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

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



## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

---

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

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

Ponadto, MSSF 9 „Instrumenty finansowe” zmienił zapis MSR 1 i w związku z tym od 1 stycznia 2018 roku wymagana jest odrębna prezentacja utraty wartości należności w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Przed wydzieleniem pozycja ta prezentowana była jako łączna pozycja w pozostałych kosztach operacyjnych.

### **Zobowiązania finansowe**

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

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

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

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

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

### **Udziały w jednostkach zależnych oraz stowarzyszeniach**

Udziały w jednostkach zależnych oraz stowarzyszonych w jednostkowym sprawozdaniu finansowych Spółka ujmuje początkowo według kosztu. Po początkowym ujęciu inwestycje wycenia się według kosztu z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. Koszt początkowy obejmuje: wartość godziwą zapłaty oraz koszty transakcyjne.

Test na utratę wartości inwestycji w jednostkę zależną oraz stowarzyszoną przeprowadza się, gdy występują przesłanki na utratę wartości. W przypadku wystąpienia przesłanek, dokonuje się ustalenia wartości odzyskiwalnej tej inwestycji tj. wyższej z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej. Odpis z tytułu utraty

wartości ustala się w wysokości nadwyżki wartości bilansowej nad wartością odzyskiwalną i ujmuje w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

### **Wartość firmy**

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

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

### **Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana**

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

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

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

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO**

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

Wyszczególnienie	31-12-2022		31-12-2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	376 968 931,47	80 378 884,72	323 030 711,50	70 233 228,57
Aktywa obrotowe	35 379 176,59	7 543 695,30	68 291 314,66	14 847 874,65
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Aktywa razem</b>	<b>412 348 108,06</b>	<b>87 922 580,03</b>	<b>391 322 026,16</b>	<b>85 081 103,22</b>
Kapitał własny	196 052 175,45	41 803 060,93	182 063 380,73	39 584 158,96
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	216 295 932,61	46 119 519,10	209 258 645,43	45 496 944,26
<b>Pasywa razem</b>	<b>412 348 108,06</b>	<b>87 922 580,03</b>	<b>391 322 026,16</b>	<b>85 081 103,22</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień:

- 31 grudnia 2022 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EURO
- 31 grudnia 2021 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 PLN/EURO

**PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH W PRZELICZENIU NA EURO**

Wyszczególnienie	Za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022		Za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	22 365 269,04	4 770 443,24	18 294 705,03	3 996 658,66
Koszty sprzedanych produktów towarów i materiałów	20 608 364,44	4 395 700,88	18 446 356,12	4 029 788,34
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 756 904,60	374 742,36	-151 651,09	-33 129,68
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-9 358 273,46	-1 996 091,01	-9 061 136,05	-1 979 494,49
Zysk (strata) brutto	22 709 057,72	4 843 772,31	17 570 327,86	3 838 411,33
Zysk (strata) netto	21 505 492,72	4 587 055,59	11 804 205,86	2 578 745,14

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6883 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5775 PLN/EURO.

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

### PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	31-12-2022		31-12-2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-11 676 403,22	-2 490 540,97	-18 516 736,92	-4 045 163,72
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-8 942 072,66	-1 907 316,65	-20 006 840,51	-4 370 691,54
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-23 994 633,21	-5 117 981,62	82 235 085,32	17 965 065,06
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-44 613 109,09	-9 515 839,24	43 711 507,89	9 549 209,81
F. Środki pieniężne na początek okresu	45 923 284,99	9 984 625,17	2 211 777,10	479 279,08
G. Środki pieniężne na koniec okresu	1 310 175,90	279 361,16	45 923 284,99	9 984 625,17

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

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6883 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EURO.

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

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5775 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2020 roku, tj. kurs 4,6148 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EURO.

#### 4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

##### Ryzyko walutowe

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

**Ryzyko stóp procentowych**

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Spółkę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Spółkę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Spółki (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego).

Spółka lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe sto procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 3-7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Powyższe instrumenty wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej.

Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Spółce 51,0% sumy bilansowej. Jednocześnie Spółka udziela pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR powiększone o stosowną marżę.

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

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	212 139 383	148 451 382
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	200 819 704	199 672 232
Środki pieniężne	1 310 176	45 923 285

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

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

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2023	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2022
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 1 718 330 PLN	+/- 1 202 456 PLN
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 1 626 640 PLN	+/- 1 617 345 PLN
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 5 306 PLN	+/- 185 989 PLN

**Ryzyko kredytowe**

Aktywami finansowymi Spółki, które są narażone na ryzyko kredytowe są przede wszystkim środki pieniężne przechowywane na rachunkach lub lokatach bankowych, pożyczki udzielone podmiotom zewnętrznym a także należności z tytułu dostaw i usług.

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Spółka podejmuje współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku 89,5% wartości wszystkich pożyczek udzielonych było podmiotom zależnym. Pozostałe 10,5% podmiotom niepowiązanym.

Ekspozycję Spółki na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
	PLN	PLN
Środki pieniężne	1 310 176	45 923 285
Należności od kontrahentów	3 016 077	4 087 718
Pożyczki udzielone	212 139 383	148 451 382
<b>RAZEM</b>	<b>216 465 636</b>	<b>198 462 385</b>

**Ryzyko utraty płynności**

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Spółka stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Spółki. Odpowiednie służby w Spółce prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku, gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

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

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

Spółka nie obawia się utraty dostępności do finansowania mimo tego, że instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe Spółki.

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

Daje to Spółce zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych (np. akwizycji). Spółka stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego.

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

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

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 2 d 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 842 861	27 232	58 960	120 895	4 049 949
- kaucje z tyt. Umów o budowę			92 771		92 771
- zobowiązania z tyt. leasingów			2 188 035	11 709 384	13 897 419
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek (z wyjątkiem kredytów w rach. bież.)			47 683 273	139 239 012	186 922 285
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)			5 735 193	46 988 461	52 723 654
<b>RAZEM</b>	<b>3 842 861</b>	<b>27 232</b>	<b>55 758 232</b>	<b>198 057 752</b>	<b>257 686 077</b>

## Zarządzanie kapitałem

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

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)	31.12.2022	31.12.2021
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	200 819 704	199 672 232
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 142 719	2 043 587
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 310 176	45 923 285
Zadłużenie netto	203 652 248	155 792 534
Kapitał własny	196 052 175	182 063 381
Kapitał i zadłużenie netto	399 704 423	337 855 915
	50,95%	46,11%

**5. 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 31-12-2022**

Klasy instrumentów finansowych	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

**Stan na dzień 31-12-2021**

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	4 495 382,24	0,00	4 495 382,24
Pożyczki udzielone	148 451 381,94	0,00	148 451 381,94
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45 923 284,99	0,00	45 923 284,99
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-199 672 232,02	-199 672 232,02
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-1 951 132,87	-1 951 132,87
	<b>198 870 049,17</b>	<b>-201 623 364,89</b>	<b>-2 753 315,72</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

**Stan na dzień 31-12-2022**

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	18 878 306,58	-15 541 382,77	3 336 923,81
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie)	-83 388,00	0,00	-83 388,00
<b>Ogółem</b>	<b>18 794 918,58</b>	<b>-15 541 382,77</b>	<b>3 253 535,81</b>



**Stan na dzień 31-12-2021**

	<b>Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>	<b>Ogółem</b>
Przychody / koszty z tytułu odsetek	7 593 159,32	-6 583 988,23	1 009 171,09
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie)	-64 097,00	0,00	-64 097,00
<b>Ogółem</b>	<b>7 529 062,32</b>	<b>-6 583 988,23</b>	<b>945 074,09</b>

**6. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO****6.1. ŚRODKI TRWAŁE****Środki trwałe własne**

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>stan na dzień 31.12.2022</b>	<b>stan na dzień 31.12.2021</b>
Środki trwałe własne	1 911 958,74	1 581 760,04
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12 511 306,46	13 925 094,49
<b>Środki trwałe razem</b>	<b>14 423 265,20</b>	<b>15 506 854,53</b>

<b>Opis</b>	<b>stan na dzień 31.12.2022</b>	<b>stan na dzień 31.12.2021</b>
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	1 525 026,17	977 666,27
Urządzenia techniczne i maszyny	162 889,34	200 467,96
Środki transportu	62 728,43	196 763,48
Inne środki trwałe	161 314,80	164 075,93
<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>0,00</b>	<b>42 786,40</b>
<b>Środki trwałe własne</b>	<b>1 911 958,74</b>	<b>1 581 760,04</b>

**Aktywa z tytułu prawa do użytkowania**

<b>Opis</b>	<b>stan na dzień 31.12.2022</b>	<b>stan na dzień 31.12.2021</b>
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	11 243 940,00	12 605 136,00
Środki transportu	1 267 366,46	1 319 958,49
<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</b>	<b>12 511 306,46</b>	<b>13 925 094,49</b>

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**Zmiana stanu środków trwałych własnych:**

**Za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022 r.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe 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>
Zwiększenia	711 508,67	55 219,58	0,00	12 378,01	673 126,28	1 452 232,54
Zakup	711 508,67	55 219,58	0,00	12 378,01	673 126,28	1 452 232,54
Zmniejszenia	0,00	18 163,25	374 762,07	0,00	715 912,68	1 108 838,00
Sprzedaż	0,00	18 163,25	360 829,17	0,00	0,00	378 992,42
Likwidacja i inne	0,00	0,00	13 932,90	0,00	0,00	13 932,90
<b>Przekazanie z inwestycji</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>715 912,68</b>	<b>715 912,68</b>
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 943 181,61</b>	<b>537 254,67</b>	<b>280 326,48</b>	<b>432 844,53</b>	<b>0,00</b>	<b>3 193 607,29</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>
Zwiększenia	164 148,77	92 076,30	55 823,98	15 139,14	0,00	327 188,19
Amortyzacja bieżąca	164 148,77	92 076,30	55 823,98	15 139,14	0,00	327 188,19
Zmniejszenia	0,00	17 441,35	296 551,00	0,00	0,00	313 992,35
<b>Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych</b>	<b>0,00</b>	<b>17 441,35</b>	<b>296 551,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>313 992,35</b>
Umorzenie na koniec okresu	418 155,44	374 365,33	217 598,05	271 529,73	0,00	1 281 648,55
Wartość netto na początek okresu	977 666,27	200 467,96	196 763,48	164 075,93	42 786,40	1 581 760,04
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>1 525 026,17</b>	<b>162 889,34</b>	<b>62 728,43</b>	<b>161 314,80</b>	<b>0,00</b>	<b>1 911 958,74</b>

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:**

**Za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022 r.**

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
<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>
Zwiększenia	0,00	229 347,08	229 347,08
zawarcie i zmiana umów	0,00	229 347,08	229 347,08
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>15 400 293,00</b>	<b>2 008 669,83</b>	<b>17 408 962,83</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	1 361 196,00	281 939,11	1 643 135,11
Amortyzacja bieżąca	1 361 196,00	281 939,11	1 643 135,11
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>4 156 353,00</b>	<b>741 303,37</b>	<b>4 897 656,37</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>11 243 940,00</b>	<b>1 267 366,46</b>	<b>12 511 306,46</b>

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**Zmiana stanu środków trwałych własnych:****Za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021 r.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>1 218 503,94</b>	<b>403 457,14</b>	<b>659 660,39</b>	<b>501 389,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 783 010,47</b>
Zwiększenia	13 169,00	116 653,45	32 357,72	3 615,37	42 786,40	208 581,94
Zakup	13 169,00	116 653,45	32 357,72	3 615,37	42 786,40	208 581,94
Zmniejszenia	0,00	19 912,25	36 929,56	84 537,85	0,00	141 379,66
Sprzedaż	0,00	19 912,25	36 929,56	84 537,85	0,00	141 379,66
Likwidacja i inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość brutto na koniec 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>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>151 232,38</b>	<b>242 902,06</b>	<b>398 418,19</b>	<b>280 274,80</b>	<b>0,00</b>	<b>1 072 827,43</b>
Zwiększenia	102 774,29	76 080,85	94 483,60	18 576,99	0,00	291 915,73
Amortyzacja bieżąca	102 774,29	76 080,85	94 483,60	18 576,99	0,00	291 915,73
Zmniejszenia	0,00	19 252,53	34 576,72	42 461,20	0,00	96 290,45
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	19 252,53	34 576,72	42 461,20	0,00	96 290,45
<b>Umorzenie na koniec 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>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>1 067 271,56</b>	<b>160 555,08</b>	<b>261 242,20</b>	<b>221 114,20</b>	<b>0,00</b>	<b>1 710 183,04</b>
<b>Wartość netto na koniec 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>

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:**

**Za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021 r.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>12 635 526,00</b>	<b>611 463,10</b>	<b>13 246 989,10</b>
Zwiększenia	2 764 767,00	1 167 859,65	3 932 626,65
zawarcie i zmiana umów	2 764 767,00	1 167 859,65	3 932 626,65
<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>1 572 750,00</b>	<b>285 260,12</b>	<b>1 858 010,12</b>
Zwiększenia	1 222 407,00	174 104,14	1 396 511,14
Amortyzacja bieżąca	1 222 407,00	174 104,14	1 396 511,14
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>2 795 157,00</b>	<b>459 364,26</b>	<b>3 254 521,26</b>
<b>Odpis aktualizujący na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
zwiększenie	0,00	0,00	0,00
zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
<b>Odpis aktualizujący na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>11 062 776,00</b>	<b>326 202,98</b>	<b>11 388 978,98</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>12 605 136,00</b>	<b>1 319 958,49</b>	<b>13 925 094,49</b>

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	287 559,70	173 118,83
- działalność developerska	287 559,70	173 118,83
Koszty sprzedaży	0,00	799,03
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>1 682 763,60</b>	<b>1 514 509,01</b>
<b>RAZEM</b>	<b>1 970 323,30</b>	<b>1 688 426,87</b>

Leasing-dane uzupełniające

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Amortyzacja	1 685 933,03	1 481 453,34
Koszty odsetkowe	881 228,80	841 079,37
Łączne wydatki z umów leasingu	2 120 047,56	1 746 965,06
Koszty leasingu krótkoterminowego	121 619,03	69 057,12
<b>RAZEM</b>	<b>4 808 828,42</b>	<b>4 138 554,89</b>

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Własne	1 911 958,74	1 581 760,04
Leasing	12 511 306,46	13 925 094,49
<b>RAZEM</b>	<b>14 423 265,20</b>	<b>15 506 854,53</b>

Środki trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia.

## 6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:</b>	<b>445 168,98</b>	<b>546 927,07</b>
inne wartości niematerialne w tym licencje	445 168,98	546 927,07
<b>Wartości niematerialne w budowie</b>	<b>551 411,76</b>	<b>537 911,76</b>
<b>Wartości niematerialne</b>	<b>996 580,74</b>	<b>1 084 838,83</b>

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych:

**Za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022 r.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	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>
Zwiększenia	0,00	13 500,00	13 500,00
- Zakup	0,00	13 500,00	13 500,00
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>773 283,98</b>	<b>551 411,76</b>	<b>1 324 695,74</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>226 356,91</b>	<b>0,00</b>	<b>226 356,91</b>
Zwiększenia	101 758,09	0,00	101 758,09
- Amortyzacja bieżąca	101 758,09	0,00	101 758,09
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>328 115,00</b>	<b>0,00</b>	<b>328 115,00</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>445 168,98</b>	<b>551 411,76</b>	<b>996 580,74</b>

**Za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021 r.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialn e w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>773 283,98</b>	<b>482 777,76</b>	<b>1 256 061,74</b>
Zwiększenia	0,00	55 134,00	55 134,00
- Zakup	0,00	55 134,00	55 134,00
<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>120 190,67</b>	<b>0,00</b>	<b>120 190,67</b>
Zwiększenia	106 166,24	0,00	106 166,24
- Amortyzacja bieżąca	106 166,24	0,00	106 166,24
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>226 356,91</b>	<b>0,00</b>	<b>226 356,91</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>653 093,31</b>	<b>482 777,76</b>	<b>1 135 871,07</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>546 927,07</b>	<b>537 911,76</b>	<b>1 084 838,83</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	99 049,74	99 666,20
Koszty ogólnego zarządu	2 708,35	6 500,04
<b>Razem amortyzacja wartości niematerialnych</b>	<b>101 758,09</b>	<b>106 166,24</b>

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Własne	996 580,74	1 084 838,83
<b>Razem struktura własności wartości niematerialnych</b>	<b>996 580,74</b>	<b>1 084 838,83</b>

Na dzień 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 Spółka nie posiadała obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

### 6.3. NIERUCHOMOŚĆ INWESTYCYJNA

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

### 6.4. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	55 201,43	3 720,00
<b>Pozostałe</b>	<b>55 201,43</b>	<b>3 720,00</b>
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>55 201,43</b>	<b>3 720,00</b>

### 6.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług	3 016 076,63	4 087 717,75
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 421 483,32	2 352,99
Inne należności niefinansowe	12 484 075,02	397 622,73
Inne należności finansowe	50 248,38	7 688,77
Zaliczki udzielone na dostawy:	17 864,90	5 970 418,62
na zakup towarów, materiałów i usług	17 864,90	5 970 418,62
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	16 989 748,25	10 465 800,86
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	282 236,51	288 521,01
Ubezpieczenia	0,00	33 640,75
Pozostałe	282 236,51	254 880,26
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>17 271 984,76</b>	<b>10 754 321,87</b>
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	103 185,36	102 360,00
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM</b>	<b>17 375 170,12</b>	<b>10 856 681,87</b>



## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) do 1 miesiąca	2 287 752,21	2 587 234,25
f) należności przeterminowane	728 324,42	1 500 483,50
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>3 016 076,63</b>	<b>4 087 717,75</b>

Na dzień 31 grudnia 2021 roku wyliczone, stosownie do wymogów MSSF 9, oczekiwane straty kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyniosły 102 360,00 zł. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem oczekiwanych strat kredytowych ujmowane są od 2019 roku w rachunku zysków i strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”. Zmiana stanu oczekiwanych strat kredytowych przedstawia nota 6.5.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) do 1 miesiąca	372 846,92	363 646,08
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	337 770,62	302 231,58
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	17 706,88	217 087,46
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	0,00	617 518,38
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>728 324,42</b>	<b>1 500 483,50</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>17 271 984,76</b>	<b>10 754 321,87</b>
od jednostek powiązanych	14 909 598,14	4 080 308,71
od pozostałych jednostek	2 362 386,62	6 674 013,16
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	103 185,36	102 360,00
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>17 375 170,12</b>	<b>10 856 681,87</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności w PLN	17 271 984,76	10 465 800,86
<b>RAZEM</b>	<b>17 271 984,76</b>	<b>10 465 800,86</b>

Ryzyko kredytowe Spółki jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu dokonanych odpisów aktualizujących wartość należności wątpliwych. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

- na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku od 4 kontrahentów należność przekroczyła 10% należności z tytułu dostaw i usług ogółem, tj.:

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

Kontrahent	% stanu należności na 31.12.2022
Nowa Idea Sp.z o.o.	20%
UNI 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	17%
UNIPPEP S.A.	14%
Fama Development Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Spółka Jawna	10%

- na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 roku od 4 kontrahentów należność przekroczyły 10% należności z tytułu dostaw i usług ogółem, tj.:

Kontrahent	% stanu należności na 31.12.2021
Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Spółka Komandytowa	39%
Sokratesa Sp. z o.o.	19%
UNIPPEP S.A.	12%
Nowa Idea Sp.z o.o.	12%

„Ryzyko kredytowe” opisano w pkt. 4 niniejszego sprawozdania.

### 6.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>3 850 987,79</b>	<b>3 786 890,79</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	102 360,00	102 360,00
Pożyczki udzielone	3 748 627,79	3 684 530,79
a) zwiększenia	84 213,36	70 706,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	825,36	0,00
Pożyczki udzielone	83 388,00	70 706,00
b) zmniejszenia	0,00	6 609,00
Pożyczki udzielone	0,00	6 609,00
<b>Stan na koniec 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

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**6.7. ZAPASY**

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Półprodukty i produkty w toku	1 278 078,23	1 587 398,29
Towary	1 040 360,00	1 040 360,00
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>2 318 438,23</b>	<b>2 627 758,29</b>
<b>Odpisy aktualizujące wartość zapasów</b>	<b>312 108,00</b>	<b>312 108,00</b>
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>2 006 330,23</b>	<b>2 315 650,29</b>

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta w nocie 6.5.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku nie były ustanowione żadne zabezpieczenia na zapasach.

W roku 2022 i 2021 w zapasach nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego.

Nie przewiduje się sprzedaży/ wykorzystania zapasów nie objętych odpisem w okresie dłuższym niż do 31 grudnia 2023 roku.

W okresie 1 grudnia 2022- 31 grudnia 2022 w kosztach własnych sprzedaży towarów ujęto kwotę 1 015 000,00 zł.

W okresie 1 grudnia 2021- 31 grudnia 2021 w kosztach własnych sprzedaży towarów ujęto kwotę 165 748,02 zł.

**Na dzień 31.12.2022**

	Działalność deweloperska	Razem
<b>Wartość zapasów brutto</b>	2 318 438,23	2 318 438,23
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	312 108,00	312 108,00
<b>Wartość zapasów netto</b>	<b>2 006 330,23</b>	<b>2 006 330,23</b>

**Na dzień 31.12.2021**

	Działalność deweloperska	Razem
Wartość zapasów brutto	2 627 758,29	2 627 758,29
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	<b>312 108,00</b>	<b>312 108,00</b>
<b>Wartość zapasów netto</b>	<b>2 315 650,29</b>	<b>2 315 650,29</b>

**6.8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki pieniężne w PLN	1 310 175,90	45 923 284,99
<b>RAZEM</b>	<b>1 310 175,90</b>	<b>45 923 284,99</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>1 310 175,90</b>	<b>45 923 284,99</b>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane

**UNIDEVELOPMENT S.A.**

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

według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku wynosi 1 310 175,90 zł.

Saldo środków pieniężnych na rachunkach VAT Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 6 411,81 zł.

Ryzyko związane z tym aktywem zostało opisane w punkcie 4 sprawozdania.

**6.9. POŻYCZKI UDZIELONE****Stan na dzień 31-12-2022**

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	2022-12-31	1 209 069,22
UNIGO SP Z O.O.	2019-12-13	2 000 000,00	2022-12-31	1 485 180,89
MONDAY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	2021-06-01	50 000 000,00	2024-12-31	11 274 716,83
UNI 4 SP. Z O.O.	2021-06-01	40 000 000,00	2024-12-31	38 292 932,37
SOKRATESA SP. Z O.O.	2021-06-01	30 000 000,00	2026-06-30	1 387 213,67
"LYKKE SZCZĘŚLIWICKA SP. Z O.O." S.K.A.	2021-06-01	32 000 000,00	2024-12-31	29 057 946,74
UNI 3 SP. Z O.O.	2021-06-25	65 000 000,00	2024-12-31	54 140 786,11
UNI 5 SP. Z O.O.	2021-06-25	10 000 000,00	2024-12-31	6 000 288,29
UNI 10 SP. Z O.O.	2021-09-22	70 000 000,00	2024-12-31	15 701 472,18
UNI 11 SP. Z O.O.	2021-09-22	1 000 000,00	2024-12-31	62 077,37
UNI 12 SP. Z O.O.	2021-09-22	1 000 000,00	2024-12-31	173 002,60
UNI 2 SP. Z O.O.	2021-11-04	30 000 000,00	2024-12-31	26 579 648,79
UNI 13 SP. Z O.O.	2021-12-22	10 000 000,00	2024-12-31	874 737,81
UNI 9 SP. Z O.O.	2021-12-22	10 000 000,00	2024-12-31	58 034,15
JB Investment	2021-10-27	17 000 000,00	2024-12-31	18 649 715,48
JB Investment	2021-06-10	3 000 000,00	2023-12-31	3 343 041,61
UNI 4 SP. Z O.O.	2021-06-01	3 849 518,98	2022-12-31	3 849 518,98
RAZEM				212 139 383,09

**Stan na dzień 31-12-2021**

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
HEVELIA UDM	2014-02-28	1 000 000,00	2022-12-31	964 411,70
MONDAY DEVELOPMENT SP Z O.O.	2019-06-27	9 900 000,00	2022-12-31	4 193 677,21
UNIGO SP Z O.O.	2019-12-13	1 000 000,00	2022-12-31	1 044 134,33
MONDAY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	2021-06-01	50 000 000,00	2024-12-31	8 108 282,20
UNI 4 SP. Z O.O.	2021-06-01	40 000 000,00	2024-12-31	34 834 061,80

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

SOKRATESA SP. Z O.O.	2021-06-01	30 000 000,00	2026-06-30	29 837 753,19
"LYKKE SZCZĘŚLIWICKA SP. Z O.O." S.K.A.	2021-06-01	30 000 000,00	2024-12-31	26 048 978,71
UNI 3 SP. Z O.O.	2021-06-25	10 000 000,00	2024-12-31	215 445,36
UNI 5 SP. Z O.O.	2021-06-25	10 000 000,00	2024-12-31	5 197 446,61
UNI 10 SP. Z O.O.	2021-09-22	70 000 000,00	2024-12-31	13 294 945,77
UNI 11 SP. Z O.O.	2021-09-22	1 000 000,00	2024-12-31	17 114,47
UNI 12 SP. Z O.O.	2021-09-22	1 000 000,00	2024-12-31	932 873,16
UNI 2 SP. Z O.O.	2021-11-04	20 000 000,00	2024-12-31	13 669 067,39
UNI 13 SP. Z O.O.	2021-12-22	10 000 000,00	2024-12-31	13 022,71
UNI 9 SP. Z O.O.	2021-12-22	10 000 000,00	2024-12-31	13 022,32
JB Investment	2021-06-10	3 000 000,00	2022-12-31	3 095 834,27
JB Investment	2021-10-27	7 000 000,00	2024-12-31	6 971 310,74
RAZEM				148 451 381,94

Pożyczkę udzieloną w roku 2017 MD INWESTYCJE SP.Z O.O. P1 SKA objęto odpisem aktualizującym w kwocie 3 677 921,79 zł.

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 154 094,00 zł.

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

### 6.10. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 roku 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 2022 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.

Na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIDEVELOPEMNT S.A. z dnia 6 lipca 2022 roku wypracowany zysk netto za 2021 rok w wysokości 11 804 205,86 zł. został przeznaczony na:

- wypłatę dywidendy Akcjonariuszom Spółki w wysokości 9 000 000,00 zł

- kapitał zapasowy w wysokości 2 804 205,86 zł.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

**Pozostałe kapitały rezerwowe**

<b>Pozostałe kapitały</b>	<b>stan na dzień 31.12.2022</b>	<b>stan na dzień 31.12.2021</b>
<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**

<b>Zyski straty zatrzymane</b>	<b>stan na dzień 31.12.2022</b>	<b>stan na dzień 31.12.2021</b>
Zysk (strata) bieżący netto	21 505 492,72	11 804 205,86
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	-7 516 698,00	-9 000 000,00
Kapitał zapasowy	86 430 132,88	83 625 927,02
<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>100 418 927,60</b>	<b>86 430 132,88</b>

**6.11. OGRANICZENIA PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

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

**6.12. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>stan na dzień 31.12.2022</b>	<b>stan na dzień 31.12.2021</b>
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe</b>	<b>139 239 011,95</b>	<b>99 118 929,27</b>
Zobowiązania z tytułu pożyczek	118 170 445,13	99 118 929,27
Zobowiązania z tytułu kredytów	21 068 566,82	0,00
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe</b>	<b>47 683 273,24</b>	<b>85 554 267,66</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	0,00	22 017 658,78
Zobowiązania z tytułu pożyczek	47 683 273,24	63 536 608,88
<b>RAZEM</b>	<b>186 922 285,19</b>	<b>184 673 196,93</b>

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2022**

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Bank Millennium S.A.	21 000 000,00	21 068 566,82	WIBOR 1M + marża 2,40%	2024-05-19	'1) Akt notarialny zawierający: a) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się na rzecz Banku wprost z tego aktu egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 33 600 000,00PLN; b) opis wierzytelności; c) opis zdarzenia, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, co do którego wyżej wymieniony poddaje się egzekucji; d) opis sposobu udowodnienia powyższego zdarzenia e) termin (do dnia 19.05.2027, do którego Bank może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności 2) Zabezpieczenie częściowe spłaty kredytu stanowi gwarancja (zwana również „gwarancją płynnościową”) w kwocie 16 800 000,00PLN z terminem ważności o 3 msc dłuższym niż okres kredytowania, tj. do dnia 19.08.2024 udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) w ramach umowy portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Płynnościowych PLG-FGP. Gwarancja zabezpiecza 80% kwoty kredytu. 3) Cesja wierzytelności z umowy pożyczki nr 11-2021 z dnia 22.09.2021 (wyłącznie kapitał) udzielonej przez Kredytobiorcę spółce UNI 10 Sp. z o.o. w kwocie 70.000.000,00PLN z terminem spłaty 31.12.2024, zgonie z umową o przelew wierzytelności z umowy pożyczki z ewentualnymi późniejszymi jej zmianami.	kredyt obrotowy
<b>RAZEM:</b>		<b>21 068 566,82</b>				

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów.

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2022**

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Santander Bank Polska S.A.	12 000 000,00	0,00	WIBOR 1M + marża 1,40%	2023-09-30	'1. hipoteka umowna do kwoty 18.000.000,00zł ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym IDEA Sp. z o.o. Sp.k. (wpis na 1. miejscu), docelowo dotycząca działki komercyjnej oznaczonej numerem 231/45 2. oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę w trybie art. 777 §1 Kodeksu postępowania cywilnego 3. oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Idea Sp. z o.o. sp.k. w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.	kredyt obrotowy rachunku bieżącym
mBANK S.A.	3 000 000,00	0,00	WIBOR O/N + marża 1,80%	2021-06-30	Weksel in blanco	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
RAZEM:		0,00				

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2021**

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
mBANK S.A.	3 000 000,00	0,00	WIBOR O/N + marża 1,80%	2022-06-30	Weksel in blanco	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska S.A.	7 000 000,00	0,00	WIBOR 1M + marża 1,30%	2022-06-30	1. hipoteka umowna do kwoty 9.333.000,00zł ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym IDEA Sp. z o.o. Sp.k. (wpis na 1. miejscu), docelowo dotycząca działki komercyjnej oznaczonej numerem 231/45 2. oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę w trybie art. 777 §1 Kodeksu postępowania cywilnego 3. oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Idea Sp. z o.o. sp.k. w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.	kredyt obrotowy rachunku bieżącym
Bank Millennium S.A.	21 800 000,00	22 017 658,78	WIBOR 1M + 2,25%	2022-09-02	"1) Akt notarialny zawierający: a) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się na rzecz Banku wprost z tego aktu egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 34 880 000,00PLN; b) opis wierzytelności; c) opis zdarzenia, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, co do którego wyżej wymieniony poddaje się egzekucji; d) opis sposobu udowodnienia powyższego zdarzenia e) termin 02.09.2025, do którego Bank może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności 2)	kredyt obrotowy



## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

					Zabezpieczenie częściowe spłaty kredytu stanowi gwarancja (zwana również „gwarancją płynnościową”) w kwocie 17 440 000,00PLN z terminem ważności o 3 msc dłuższym niż okres kredytowania, tj. do dnia 02.12.2022 udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) w ramach umowy portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Płynnościowych PLG-FGP. Gwarancja zabezpiecza 80% kwoty kredytu. 3) Cesja wierzytelności z umowy pożyczki nr 02-2019 z dnia 27.06.2019 (wyłącznie kapitał) udzielonej przez Kredytobiorcę spółce Monday Development Sp. z o.o. w kwocie 9.900.000,00PLN z terminem spłaty 31.12.2022, zgodnie z umową o przelew wierzytelności z umowy pożyczki z ewentualnymi późniejszymi jej zmianami."	
<b>RAZEM:</b>		<b>22 017 658,78</b>				

**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2022**

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	11 000 000,00	4 650 748,92	WIBOR 12M + marża 3,11%	2024-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Bukowska 18 Sp. z o.o.	20 000 000,00	6 192 049,86	WIBOR 12M + marża 3,11%	2025-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Coopera Idea Sp. z o.o.	25 000 000,00	12 361 009,94	WIBOR 12M + marża 3,11%	2025-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Nowa Idea Sp. z o.o.	30 000 000,00	24 066 750,58	WIBOR 12M + marża 3,11%	2025-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
UNI 7 Sp. z o.o.	1 000 000,00	372 281,51	WIBOR 12M + marża 3,11%	2025-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
UNI 6 Sp. z o.o.	1 000 000,00	372 281,51	WIBOR 12M + marża 3,11%	2025-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
UNI 8 Sp. z o.o.	1 000 000,00	422 589,82	WIBOR 12M + marża 3,11%	2025-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
MP Sp. z o.o.	1 000 000,00	90 580,35	WIBOR 12M + marża 3,11%	2025-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Unibep S.A.	50 000 000,00	50 617 823,45	WIBOR 3M + marża 3,75%	2024-03-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Unibep S.A.	62 000 000,00	19 024 329,19	WIBOR 3M + marża 3,72%	2025-04-24	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
<b>RAZEM:</b>		<b>118 170 445,13</b>				

**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2021**

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj pożyczki
Idea Sp. z o.o.	1 000 000,00	422 199,34	WIBOR 12M + marża 3,11%	2023-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	20 000 000,00	17 411 526,46	WIBOR 12M + marża 3,11%	2023-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Osiedle Idea Sp. z o.o.	3 000 000,00	510 530,30	WIBOR 12M + marża 3,11%	2024-12-31	weksel in blanco	pożyczka długoterminowa
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	11 000 000,00	5 129 916,28	WIBOR 12M + marża 3,11%	2024-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. sp.k.	6 000 000,00	5 089 817,62	WIBOR 12M + marża 3,11%	2024-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka długoterminowa
Unibep S.A.	20 000 000,00	20 071 542,81	WIBOR 3M + marża 3,72%	2024-12-31	weksel in blanco	pożyczka długoterminowa
Unibep S.A.	50 000 000,00	50 483 396,46	WIBOR 3M + marża 3,75%	2024-03-31	weksel in blanco	pożyczka długoterminowa
<b>RAZEM:</b>		<b>99 118 929,27</b>				

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2022**

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Rodzaj pożyczki
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	50 000 000,00	47 266 471,67	WIBOR 12M + marża 3,11%	2023-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka krótkoterminowa
Idea Sp. z o.o.	1 000 000,00	416 654,49	WIBOR 12M + marża 2,90%	2023-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka krótkoterminowa
Nowa Idea Sp. z o.o.		147,08		2022-12-31		odsetki od pożyczki
<b>RAZEM</b>		<b>47 683 273,24</b>				

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2021**

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki	Wartość na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Rodzaj pożyczki
Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. sk.	5 000 000,00	550 065,57	WIBOR 12M + marża 4,41%	2022-12-31	weksel własny in blanco	pożyczka krótkoterminowa
Bukowska 18 Sp. z o.o.	15 000 000,00	15 002 448,23	WIBOR 12M + marża 2,90%	2022-06-30	weksel in blanco	pożyczka krótkoterminowa
Coopera Idea Sp. z o.o.	17 000 000,00	17 702 888,92	WIBOR 12M + marża 2,90%	2022-06-30	weksel in blanco	pożyczka krótkoterminowa
Unibep S.A.	30 000 000,00	30 281 206,16	WIBOR 6M + marża 3,75%	2022-06-30	weksel własny	pożyczka krótkoterminowa
<b>RAZEM</b>		<b>63 536 608,88</b>				

**WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2022 r.**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała wyemitowanych obligacji.

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

**Na dzień 31.12.2022 r.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	47 683 273,24	47 500 000,00
b) powyżej 1 roku do 3 lat	139 239 011,95	138 485 000,00
<b>RAZEM</b>	<b>186 922 285,19</b>	<b>185 985 000,00</b>

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**Na dzień 31.12.2021 r.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niedzyskontowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	85 554 267,66	85 010 000,00
b) powyżej 1 roku do 3 lat	99 118 929,27	97 910 000,00
<b>RAZEM</b>	<b>184 673 196,93</b>	<b>182 920 000,00</b>

**6.13. LEASING**

Spółka posiada zawarte umowy leasingu dotyczące użytkowania środków transportu oraz najmu lokalu biurowego przy ul. Kondratowicza 37 w Warszawie. W roku 2021 spółka podpisała umowę na najem lokalu biurowego w Gdańsku przy ul. Arkońska 6 oraz lokal biurowy w Warszawie przy ulicy Kondratowicza 37 lokal AL.

**Zobowiązania z tytułu leasingu**

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) poniżej roku	2 188 035,35	2 135 510,34
b) od roku do 5 lat	7 095 997,84	6 645 776,79
c) powyżej 5 lat	4 613 386,00	6 217 747,95
<b>RAZEM</b>	<b>13 897 419,19</b>	<b>14 999 035,08</b>

**6.14. REZERWY**

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
<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

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

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu</b>	<b>157 949,00</b>	<b>171 392,00</b>
koszty odsetek	6 191,00	2 691,00
koszty bieżącego zatrudnienia	29 588,00	34 141,00
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-76 158,00	-50 275,00

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

- korekt założeń aktuarialnych ex post	-32 665,00	8 313,00
- zmian założeń demograficznych	16 926,00	-27 349,00
- zmian założeń finansowych	-60 419,00	-31 239,00
<b>Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu</b>	<b>117 570,00</b>	<b>157 949,00</b>

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

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

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry:

- stopa dyskonta w 2022 i dalej w każdym roku 6,73%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2023 r i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie:
  - 2023r. – 3,0%
  - 2024r. – 5,0%
  - 2025r. – 5,0%
  - 2026r. – 5,0%

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31 grudnia 2023 roku przedstawia się następująco:

POZYCJA / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	razem
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2022	104 885,00	12 685,00	117 570,00
wartość bieżąca zobowiązania na dzień 31.12.2023	132 053,00	14 384,00	146 437,00
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	0,00	2 353,00	2 353,00
część długoterminowa	132 053,00	12 031,00	144 084,00

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31 grudnia 2023 roku ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

Zgodnie z MSR 19 wysokość rezerwy na powyższą datę powinna uwzględniać każdą istotną zmianę w założeniach, która wystąpi w międzyczasie, w szczególności istotne zmiany struktury, obecnej populacji pracowników, pojawienie się nowych pracowników, faktyczny a nie prognozowany wzrost wynagrodzeń, poziom rotacji, dyskonta itd.

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

Przy szacowaniu prognozy założono, że na chwilę, na którą liczona jest prognoza, pracownikami Jednostki nie będą ani osoby, które do tego czasu osiągnęły wiek emerytalny, ani osoby, które już pobrały odprawę emerytalną lub rentową. Jeżeli założenia te nie zostaną w pełni zrealizowane, również należy liczyć się z odstępstwem wysokości powyższej prognozy od faktycznej wysokości stanu przyszłych rezerw.

### Analiza wrażliwości rezerw

Stopa dyskontowa, stopa wzrostu wynagrodzeń oraz wskaźnik rotacji są kluczowymi założeniami aktuarialnymi mającymi wpływ na stan rezerw na świadczenia pracownicze. Wybór sto dyskontowej jest związany z bieżącą sytuacją na rynku obligacji skarbowych, natomiast wybór planowanych wzrostów wynagrodzeń jest odzwierciedleniem strategii Spółki w zakresie kształtowania polityki płacowej w przyszłości. Dodatkowo na stan rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych ma wpływ wskaźnik rotacji pracowników zależący od historycznej rotacji pracowników Spółki.

Zgodnie z MSR 19 Spółka ujawnia analizę wrażliwości dla każdego istotnego założenia aktuarialnego na koniec okresu sprawozdawczego, pokazującą, jaki wpływ na zobowiązanie miałyby zmiany odpowiednich założeń aktuarialnych.

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg. stanu na 31 grudnia 2022 roku:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
Wyjściowe kwoty rezerw	104 885,00	12 685,00	558 029,00	675 599,00
Współczynnik rotacji -1,0%	110 394,00	13 157,00	558 029,00	681 580,00
Współczynnik rotacji +1,0%	99 822,00	12 242,00	558 029,00	670 093,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	112 522,00	13 067,00	558 029,00	683 618,00
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	97 873,00	12 329,00	558 029,00	668 231,00
wzrosty podstaw	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	100 804,00	12 409,00	558 029,00	671 242,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	112 432,00	13 052,00	558 029,00	683 513,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	97 731,00	12 310,00	558 029,00	668 070,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	116 156,00	13 170,00	558 029,00	687 355,00

Wyniki przeprowadzonych kalkulacji kształtują się następująco wg. stanu na 31 grudnia 2021 roku:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Niewykorzystane urlopy	RAZEM
Wyjściowe kwoty rezerw	143 697,00	14 252,00	456 751,00	614 700,00
Współczynnik rotacji -1,0%	151 343,00	14 781,00	456 751,00	622 875,00
Współczynnik rotacji +1,0%	136 648,00	13 766,00	456 751,00	607 165,00
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	155 019,00	14 721,00	456 751,00	626 491,00

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	133 333,00	13 818,00	456 751,00	603 902,00
wzrosty podstaw	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	132 776,00	13 786,00	456 751,00	603 313,00
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	159 688,00	14 828,00	456 751,00	631 267,00
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	137 880,00	13 939,00	456 751,00	608 570,00
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	154 278,00	14 672,00	456 751,00	625 701,00

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została sporządzona na dzień 31 grudnia 2022 roku.

**Pozostałe rezerwy**

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>5 673 604,03</b>	<b>3 795 366,65</b>
Świadczenia pracownicze	5 587 361,13	3 641 366,65
Sprawy sporne	0,00	49 200,00
Koszty pozostałe	86 242,90	104 800,00
<b>a) Zwiększenia</b>	<b>5 509 401,11</b>	<b>5 320 297,46</b>
Świadczenia pracownicze	5 417 761,11	5 210 354,56
Koszty pozostałe	91 640,00	109 942,90
<b>b) Wykorzystanie</b>	<b>4 747 783,11</b>	<b>3 442 060,08</b>
Świadczenia pracownicze	4 666 040,21	3 264 360,08
Sprawy sporne	0,00	49 200,00
Koszty pozostałe	81 742,90	128 500,00
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC 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

**6.15. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA**

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Z tytułu dostaw i usług	795 495,71	1 162 926,29
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	2 546 287,72	573 819,99
Z tytułu wynagrodzeń	5 659,36	12 827,64
Pozostałe zobowiązania	702 505,72	201 558,95
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania</b>	<b>4 049 948,51</b>	<b>1 951 132,87</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>4 049 948,51</b>	<b>1 951 132,87</b>

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) do 1 miesiąca	488 381,63	665 978,03
f) zobowiązania przeterminowane	307 114,08	496 948,26
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>795 495,71</b>	<b>1 162 926,29</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) do 1 miesiąca	279 882,07	494 734,26
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	27 232,01	2 214,00
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE</b>	<b>307 114,08</b>	<b>496 948,26</b>

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania w PLN	4 049 948,51	1 951 132,87
<b>RAZEM</b>	<b>4 049 948,51</b>	<b>1 951 132,87</b>

Zobowiązania w walutach obcych nie występują.

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na 31 grudnia 2022 i 31 grudnia 2021 roku nie występują.

#### 6.16. BIEŻĄCY I ODROZCZONY 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.

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

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

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

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**Aktywo za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.**

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	13 034,00	49 129,00	0,00	0,00	62 163,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	903 316,00	197 746,00	0,00	0,00	1 101 062,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	1 976 319,00	-1 287 670,00	0,00	0,00	688 649,00
Nieopłacone odsetki	1 095 302,00	-1 095 302,00	0,00	0,00	0,00
Odpis na pozostałe aktywa	593 660,00	-378 327,00	0,00	0,00	215 333,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	19 824 078,00	-15 644 119,00	0,00	0,00	4 179 959,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	0,00	0,00	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	374 466,00	-1 762,00	0,00	0,00	372 704,00
Strata podatkowa	282 308,00	2 080 341,00	0,00	0,00	2 362 649,00
Pozostałe tytuły	125 844,00	-98 347,00	0,00	0,00	27 497,00
<b>Ogółem</b>	<b>25 377 171,00</b>	<b>-16 178 311,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 198 860,00</b>

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

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



## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**Rezerwa za okres 01.01.2021 – 31.12.2021r.**

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Inne zmiany	Stan rezerw na koniec okresu
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	-95 224,00	-101 332,00	0,00	0,00	-196 556,00
Dyskonto zobowiązań	30 172,00	13 267,00	0,00	0,00	43 439,00
Odsetki nieotrzymane	459 853,00	-459 853,00	0,00	0,00	0,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	29 004 457,00	-21 188 374,00	0,00	0,00	7 816 083,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	0,00	1 262 351,00	0,00	0,00	1 262 351,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	604 322,00	-17 670,00	0,00	0,00	586 652,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	0,00	5 225,00	0,00	0,00	5 225,00
<b>Ogółem</b>	<b>30 003 580,00</b>	<b>-20 486 386,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 517 194,00</b>

**PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY za okres 01-01-2022 do 31-12-2022**

	2022-01-01	2022-12-31
<b>Zysk / (strata) brutto</b>		<b>22 709 057,72</b>
Korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania		-28 626 780,15
Korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania		-2 229 066,32
Dochody z tytułu udziału w spółce jawnej		22 487 215,79
Odliczenia od podstawy opodatkowania straty z lat ubiegłych		-1 865 539,13
<b>Podstawa opodatkowania</b>		<b>12 474 888,00</b>
Podatek wyliczony według stawek krajowych (19%)		2 370 229,00
Korekta podatku o udział % w PGK DEV		-684 851,00
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>		<b>1 685 378,00</b>
Podatek dochodowy odroczony		-481 813,00
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego		1 203 565,00
Obciążenie / (uznanie) wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego po korektach		<b>1 203 565,00</b>
Efektywna stawka podatkowa		5,30%

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

Podatek bieżący oraz podatek odroczony uwzględnia rozliczenia podatkowe spółki jawnej z uwzględnieniem części przypadającej na Unidevelopment S.A.

31 sierpnia 2021 roku dokonano rejestracji umowy o utworzeniu podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą Podatkowa Grupa Kapitałowa Unidevelopment zawartej w dniu 16 lipca 2021 roku na okres trzech lat podatkowych obejmujących łącznie okres od 1 września 2021 roku do 31 grudnia 2023 roku pomiędzy:

- Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213483781,
- Asset Idea Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 95213833666,
- Coopera Idea Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213832767,
- Nowa Idea Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213578406,
- UNI 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242915202,
- UNI 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242914605,
- UNI 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213848047,
- Sokratesa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 9721266394,
- UNI 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242922237,
- UNI 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242922444,
- UNI 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242920451,
- UNI 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242920037,
- UNI 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242920505,
- UNI 13 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5242922450,
- Szczęśliwicka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, NIP 5213667529.

Spółką dominującą w PGK jest Unidevelopment S.A.

### 6.17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Nie występują.

### 6.18. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	0,00	3 571,98
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	92 770,69	88 882,53
<b>Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom</b>	<b>92 770,69</b>	<b>92 454,51</b>

**6.19. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH**

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

**6.20. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI**

<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>	<b>01.01-31.12.2021</b>
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	21 347 269,04	18 128 957,01
Sprzedaż deweloperska	16 893 475,92	12 238 059,38
Sprzedaż usług pozostałych	4 453 793,12	5 890 897,63
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług</b>	<b>21 347 269,04</b>	<b>18 128 957,01</b>

<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>	<b>01.01-31.12.2021</b>
Sprzedaż towarów - kraj	1 018 000,00	165 748,02
Działalność deweloperska	1 018 000,00	165 748,02
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>1 018 000,00</b>	<b>165 748,02</b>

**6.21. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW**

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>	<b>01.01-31.12.2021</b>
Amortyzacja	2 072 081,39	1 794 593,11
Zużycie materiałów i energii	508 034,96	387 154,93
Usługi obce	7 911 223,56	7 996 800,49
Podatki i opłaty	265 864,88	386 781,92
Wynagrodzenia	13 730 509,86	11 852 371,05
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 032 469,04	1 907 261,54
Pozostałe koszty rodzajowe	3 464 975,35	2 150 557,43
<b>Razem koszty wg rodzaju</b>	<b>29 985 159,04</b>	<b>26 475 520,47</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-1 334 468,71	-1 044 592,44
Koszty sprzedaży	-440 258,05	-311 722,38
Koszty ogólnego zarządu	-8 617 067,84	-6 838 597,55
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług</b>	<b>19 593 364,44</b>	<b>18 280 608,10</b>

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**6.22. POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE, OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE**

<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>	<b>01.01-31.12.2021</b>
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	73 522,21	8 652,26
Kary i odszkodowania	41 863,12	25 207,73
Inne	73 111,41	120 230,59
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>188 496,74</b>	<b>154 090,58</b>

<b>OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>	<b>01.01-31.12.2021</b>
Pożyczki udzielone	83 388,00	64 097,00
Należności z tytułu dostaw i usług	825,36	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług (straty)	0,00	0,00
<b>Oczekiwane straty kredytowe</b>	<b>84 213,36</b>	<b>64 097,00</b>

**6.23. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE, OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE****PRZYCHODY FINANSOWE**

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>	<b>01.01-31.12.2021</b>
<b>ODSETKI:</b>	<b>18 878 306,58</b>	<b>7 593 159,32</b>
W TYM, Z TYTUŁU ODSETEK OBLICZONE Z ZASTOSOWANIEM EFEKTYWNEJ STOPY PROCENTOWEJ	18 878 306,58	7 593 159,32
ODSETKI OD UDZIELONYCH POŻYCZEK	20 667 844,98	7 954 172,54
WYCENA KREDYTÓW, POŻYCZEK I OBLIGACJI	-1 857 546,50	-361 168,23
<b>ODSETKI BANKOWE</b>	<b>68 008,10</b>	<b>155,01</b>
<b>INNE PRZYCHODY FINANSOWE RAZEM</b>	<b>29 369 543,62</b>	<b>25 971 269,20</b>
<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>48 247 850,20</b>	<b>33 564 428,52</b>

<b>Inne przychody finansowe</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>	<b>01.01-31.12.2021</b>
Pozostałe, w tym:	29 369 543,62	25 971 269,20
provizje z tytułu operacji finansowych	156 352,26	120 234,93
dywidendy	29 213 191,36	25 849 314,83
pozostałe	0,00	1 719,44
<b>Inne przychody finansowe razem</b>	<b>29 369 543,62</b>	<b>25 971 269,20</b>

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**KOSZTY FINANSOWE**

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>	<b>01.01-31.12.2021</b>
Z tytułu odsetek, w tym:	15 541 382,77	6 583 921,09
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	15 468 302,60	3 859 479,49
odsetki od leasingu	881 228,80	841 012,23
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-816 058,82	1 878 327,03
pozostałe	7 594,01	2 636,96
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	316,18	2 465,38
Inne koszty finansowe razem	554 922,89	284 946,52
<b>Koszty finansowe</b>	<b>16 096 305,66</b>	<b>6 868 867,61</b>

<b>INNE KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>	<b>01.01-31.12.2021</b>
Ujemne różnice kursowe	1 071,60	727,46
Pozostałe, w tym:	553 851,29	284 219,06
z tytułu prowizji	524 481,29	268 884,06
gwarancje bankowe	29 370,00	15 335,00
<b>Inne koszty finansowe razem</b>	<b>554 922,89</b>	<b>284 946,52</b>

	<b>STAN NA DZIEŃ 31.12.2022</b>	<b>STAN NA DZIEŃ 31.12.2021</b>
<b>Oczekiwane straty kredytowe</b>	<b>84 213,36</b>	<b>64 097,00</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	825,36	0,00
Pożyczki udzielone	83 388,00	64 097,00

**6.24. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ**

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za rok 2022 rok:

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2021	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2021-31.12.2021	66 750 000
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	
Ilość akcji ogółem	66 750 000
Zysk netto	21 505 492,72
Zysk na akcję	0,32
Średnia ważona ilość akcji ogółem	66 750 000

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

### Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwodniających za rok 2021 rok:

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2021	66 750 000
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2021-31.12.2021	66 750 000
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	
Ilość akcji ogółem	66 750 000
Zysk netto	13 287 507,86
Zysk na akcję	0,20
Średnia ważona ilość akcji ogółem	66 750 000

## 6.25. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>Środki trwałe:</b>	<b>1 452 232,54</b>	<b>208 581,94</b>
budynki i budowle, obiekty inżynierii lądowej	711 508,67	13 169,00
urządzenia techniczne i maszyny	55 219,58	116 653,45
środki transportu	0,00	32 357,72
inne środki trwałe	12 378,01	3 615,37
środki trwałe w budowie	673 126,28	42 786,40
<b>Wartości niematerialne</b>	<b>0,00</b>	<b>55 134,00</b>
<b>RAZEM</b>	<b>1 452 232,54</b>	<b>263 715,94</b>

## 6.26. DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANE

W 2022 i 2021 roku działalność zaniechana nie występuje.

**6.27. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>01.01-31.12.2022</b>	<b>01.01-31.12.2021</b>
<b>Amortyzacja:</b>	<b>2 072 081,39</b>	<b>1 794 593,11</b>
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	2 072 081,39	1 794 593,11
<b>Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>1 071,60</b>	<b>727,46</b>
różnice kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych, kredytów, pożyczek i leasingów	0,00	727,46
różnice kursowe zrealizowane dotyczące spłaty finansowych zobowiązań walutowych	1 071,60	0,00
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)</b>	<b>-34 018 072,83</b>	<b>-27 062 558,94</b>
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-16 818 326,00	-7 954 172,54
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-68 008,10	-155,01
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek, weksli	-3 849 518,98	0,00
provizje otrzymane	0,00	-121 954,37
Provizje naliczone	-156 352,26	0,00
dywidendy otrzymane	-29 213 191,36	-25 849 314,83
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji, faktoringu - ogółem	15 468 302,60	3 859 479,49
Odsetki od leasingu zapłacone	881 228,80	841 012,23
provizje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	524 481,29	284 219,06
provizje naliczone - koszty emisja obligacji	29 370,00	0,00
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	-816 058,82	1 878 327,03
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 867 412,29</b>	<b>353 346,02</b>
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-152 455,18	-53 741,47
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	78 932,97	45 089,21
aktualizacja wartości aktywów trwałych - odpis PKO	83 388,00	0,00
przychody ze zbycia aktywów finansowych	0,00	-64 266,95
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	0,00	1 000,00
wycena pożyczek, weksli	1 857 546,50	361 168,23
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	0,00	64 097,00
<b>Zmiana stanu rezerw</b>	<b>721 239,00</b>	<b>1 864 794,38</b>
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	721 239,00	1 864 794,38
<b>Zmiana stanu zapasów</b>	<b>309 320,06</b>	<b>-2 062 710,75</b>
bilansowa zmiana stanu zapasów	309 320,06	-2 062 710,75
<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>-6 715 560,60</b>	<b>-871 268,07</b>
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-6 523 947,39	-1 082 421,97
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	-47 260,33	144 768,59
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-145 476,97	66 385,31
inne korekty	1 124,09	0,00
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych</b>	<b>2 140 080,15</b>	<b>-1 133 904,99</b>
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	2 102 703,80	-9 969 727,06
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-3 571,98	-17 705,31
inne korekty	81 424,74	8 853 527,38
stan zobowiązań z tytułu niewypłaconej dywidendy	-40 476,41	0,00
<b>Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony</b>	<b>-763 032,00</b>	<b>-8 970 083,00</b>

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki pieniężne w banku i kasie	1 310 175,90	45 923 284,99
w tym:		
<b>RAZEM</b>	<b>1 310 175,90</b>	<b>45 923 284,99</b>

Saldo środków pieniężnych na rachunkach VAT Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 6 410,81 zł.

### 6.28. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W 2022 roku UNIDEVELOPMENT S.A. nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

### 6.29 WPROWADZONE KOREKTY W SPRAWOZDANIU

Spółka dokonała korekty błędu w sprawozdaniu 2021 roku, która dotyczyła momentu rozpoznawania przychodów podatkowych ze sprzedaży lokali i odpowiadającym im podatkowych kosztów własnych sprzedaży. Zmiany zaprezentowano w nocie 1.5.

### 6.30. INWESTYCJE W INNYCH JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

W dniu 31 marca 2021 roku Spółka Unidevelopment S.A. sprzedała ogół praw i obowiązków, którymi dysponowała w Smart City Sp., z o.o. Sp.K.

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

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Stan na początek okresu	7 251 000,00	14 502 00,00
<b>a) Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>b) Zmniejszenia</b>	<b>7 251 000,00</b>	<b>7 251 000,00</b>
Zmiana charakteru powiązania na spółki zależne	0,00	0,00
-Ursa Park Smart City sp. z o.o. SK	1 000,00	0,00
-Ursa Sky Smart City sp. z o.o. SK	7 251 000,00	0,00
Zwrócone wkłady	0,00	7 251 000,00
-Ursa Park Smart City sp. z o.o. SK	0,00	7 250 000,00
-Smart City sp. z o.o. SK	0,00	1 000,00
<b>Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>	<b>0,00</b>	<b>7 251 000,00</b>



## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

### Wykaz podmiotów współkontrolowanych na dzień 31 grudnia 2021r.:

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

### 6.31. INWESTYCJE W INNYCH JEDNOSTKACH

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>159 075 832,71</b>	<b>110 935 406,13</b>
- udziały	119 779 980,11	105 929 806,13
- inne	39 295 852,60	5 005 600,00
a) Zwiększenia	7 251 000,00	48 140 426,58
- udziały	0,00	13 848 073,98
- inne	7 251 000,00	34 292 352,60
b) Zmniejszenia	7 249 000,00	0,00
- inne	7 249 000,00	0,00
<b>Stan na koniec 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

W dniu 3 marca 2021 roku została zarejestrowana spółka UNI 4 Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 14 marca 2021 roku została zarejestrowana spółka UNI 3 Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 15 marca 2021 roku została zarejestrowana spółka UNI 5 Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 12 maja 2021 roku podpisano akty założycielskie nowych spółek z ograniczona odpowiedzialnością o nazwie:

- UNI 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, UNI 9 Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, UNI 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółki te zostały zarejestrowane w KRS w dniu 9 czerwca 2021 roku.

- UNI 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, rejestracja w KRS w dniu 1 czerwca 2021 roku,

- UNI 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, rejestracja w KRS w dniu 1 czerwca 2021 roku,

- UNI 13 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, rejestracja w KRS w dniu 20 lipca 2021 roku.

Jedynym wspólnikiem nowo powstałych spółek jest UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 30 marca 2021 roku została podjęta przez zgromadzenie wspólników decyzja o:

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

---

- przekształceniu COOPERA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której współnikiem zostaną IDEA Sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT S.A.

- przekształceniu ASSET IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której współnikiem zostaną IDEA Sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT S.A.

- przekształceniu UNI 1 IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której współnikiem zostaną IDEA Sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT S.A. Przekształcona spółka będzie nosić nazwę UNI 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;

-przekształceniu IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której współnikiem zostaną IDEA Sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT S.A. Przekształcona spółka będzie nosić nazwę Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 30 marca 2021 roku zawarto również umowy o zmianie umów w zakresie wniesienia dodatkowego wkładu pieniężnego dla:

- ASSET IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w kwocie 54 000 zł przez jednego ze współników, tj. UNIDEVELOPMENT S.A.

- UNI 1 IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w kwocie 43 000 zł przez jednego ze współników tj., UNIDEVELOPMENT S.A.

- IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w kwocie 9 963 000 zł przez jednego ze współników tj. UNIDEVELOPMENT S.A.

W dniu 8 października 2021 roku wpisano w rejestrze KRS zmianę komplementariusza w spółce Lykke UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. - komplementariuszem przestała być spółka UDM sp. z o.o. i w jej miejsce została wpisana spółka Szczęśliwicka sp. z o.o. (nowy komplementariusz); zmianie uległa również nazwa spółki na Lykke Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

W dniu 19 listopada 2021 roku zostało zarejestrowane w KRS przekształcenie spółki FAMA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu w spółkę jawną pod firmę FAMA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna.

Zmiana danych komplementariusza w spółce Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. - w dniu 8 lipca 2022 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, IV Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę danych komplementariusza w spółce Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A i wpisał w miejsce spółki UDM Sp. z o.o. spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o.

Dnia 8 lipca 2022 roku miała miejsce zmiana nazwy spółki Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. w spółkę pod firmą Hevelia Szczęśliwicka Sp z o.o. S.K.A.

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2022**

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	10-08-2011	10 000,00	100%	100%
Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-09-2011	30 000,00	100%	100%
Nowa Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-09-2011	12 203 000,00	98%*)**)	50%***)
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	26-10-2012	5 000,00	100%	100%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z .o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	6 660 810,00	100%	100%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	4 484 000,00	100%	100%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	04-02-2014	23 018 210,00	92,93%	92,93%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	05-01-2016	55 834 686,13	100%	100%
Sokratesa Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	14-07-2016	5 000,00	100%	100%
Osiedle Idea Sp z .o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	14-07-2016	5 000,00	100%	100%
Osiedle Marywilska Sp zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	08-12-2016	13 500 000,00	100%	100%
Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	działalność deweloperska	02-07-2018	3 757 873,98	98%	98%
Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	działalność deweloperska	10-07-2018	63 800,00	98%	98%
Mickiewiczza Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	12-07-2018	9 800,00	98%	98%
UNI 1 IDEA SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	29-11-2018	52 800,00	98%	98%
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	22-02-2018	2 500,00	50%	50%
Fama Development Sp. z o.o.Sp.J	Poznań	działalność deweloperska	22-02-2018	39 293 352,60	49,95%	49,95%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	10-02-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	25-02-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu, \*\* udział w zyskach/stratach Spółki, \*\*\* w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu. Komplementariusz reprezentowany łącznie przez jednego Członka Zarządu powoływanego przez CPD S.A. oraz jednego Członka Zarządu powoływanego przez Unidevelopment S.A.

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**Inwestycje w innych jednostkach na dzień 31.12.2021**

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	10-08-2011	10 000,00	100%	100%
Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-09-2011	30 000,00	100%	100%
Nowa Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-09-2011	12 203 000,00	98%**)**) )	50%*** )
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	26-10-2012	5 000,00	100%	100%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z .o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	6 660 810,00	100%	100%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	4 484 000,00	100%	100%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	04-02-2014	23 018 210,00	92,93%	92,93%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	05-01-2016	55 834 686,13	100%	100%
Sokratesa Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	14-07-2016	5 000,00	100%	100%
Osiedle Idea Sp z .o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	14-07-2016	5 000,00	100%	100%
Osiedle Marywilska Sp zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	08-12-2016	13 500 000,00	100%	100%
Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	działalność deweloperska	02-07-2018	3 757 873,98	98%	98%
Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Warszawa	działalność deweloperska	10-07-2018	63 800,00	98%	98%
Mickiewicza Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	12-07-2018	9 800,00	98%	98%
UNI 1 IDEA SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	29-11-2018	52 800,00	98%	98%
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	22-02-2018	2 500,00	50%	50%
Fama Development Sp. z o.o.Sp.J	Poznań	działalność deweloperska	22-02-2018	39 293 352,60	49,95%	49,95%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	10-02-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	25-02-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	12-05-2021	5 000,00	100%	100%

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu, \*\* udział w zyskach/stratach Spółki, \*\*\* w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu. Komplementariusz reprezentowany łącznie przez jednego Członka Zarządu powoływanego przez CPD S.A. oraz jednego Członka Zarządu powoływanego przez Unidevelopment S.A.

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**6.32. TRANSAKcje ZE STRONAMI POWIĄZANYMI**

**Stan na dzień 31.12.2022**

Opis	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>

**Stan na dzień 31.12.2021**

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Inwestycje w innych podmiotach	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	2 693 641,38	61 964,54	0,00	159 075 832,71	138 384 236,93	162 655 538,15
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 386 667,33	0,00	7 251 000,00	0,00	0,00	0,00
Podmioty stowarzyszone pośrednio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>4 080 308,71</b>	<b>61 964,54</b>	<b>7 251 000,00</b>	<b>159 075 832,71</b>	<b>138 384 236,93</b>	<b>162 655 538,15</b>

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

**Stan na dzień 31.12.2022**

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	21 264 384,16	1 512 843,52	46 170 842,02	13 105 330,25
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>21 264 384,16</b>	<b>1 512 843,52</b>	<b>46 170 842,02</b>	<b>13 105 330,25</b>

**Stan na dzień 31.12.2021**

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	15 692 632,62	659 483,41	24 648 993,03	5 056 686,77	-6 609,00
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	2 243 678,91	0,00	8 775 710,03	0,00	0,00
Podmioty stowarzyszone pośrednio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>17 936 311,53</b>	<b>659 483,41</b>	<b>33 424 703,06</b>	<b>5 056 686,77</b>	<b>-6 609,00</b>

## UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych o ile nie podano inaczej)

### 6.33. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej jest następujący:

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

### 6.34. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

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

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	190 213,04

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2021 wyłacona w 2022	Razem
Razem	456 375,49	420 851,00	877 226,49

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

### 6.35. TRANSAKcje Z CZŁONKAMI ZARZĄDU SPÓŁKI I BLISKIMI CZŁONKAMI RODZINY.

W 2022 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczała by równowartość przeliczoną na złotówki 500 tysięcy EUR.

### 6.36. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENI DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

#### Zarząd

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
1	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu	1 580 000	1 580 000	---

### 6.37. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>52 723 653,88</b>	<b>68 499 565,45</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>22 972 869,00</b>	<b>38 100 477,00</b>
Udzielone gwarancje	22 972 869,00	0,00
Udzielone poręczenia	0,00	38 100 477,00
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>29 750 784,88</b>	<b>30 399 088,45</b>
Udzielone gwarancje	11 025 192,76	11 127 378,23
Udzielone poręczenia	18 725 592,12	19 271 710,22

#### Sprawy sporne

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie wystąpiła z powództwem przeciwko innym podmiotom gospodarczym.



### **6.38. PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY ORAZ PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW**

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

### **6.39. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

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

### **6.40. NIETYPOWE ZDARZENIA I GŁÓWNE CZYNNIKI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI**

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

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

#### **Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy**

Pod koniec lutego 2022 roku nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 roku udział Rosji, Ukrainy i Białorusi 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.

### **Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną**

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

### **Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania**

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

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

### **Ryzyko spadku cen mieszkań**

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

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

## UNIDEVELOPMENT S.A.

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

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

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

### 6.41. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

<b>PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE</b>	<b>stan na dzień 31.12.2022</b>	<b>stan na dzień 31.12.2021</b>
Pracownicy umysłowi	64	65
<b>RAZEM</b>	<b>64</b>	<b>65</b>

### 6.42. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMÓW Z PODMIOTAMI UPRAWNIONYMI DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W roku 2022 dokonano wyboru Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych za rok 2022 UNIDEVELOPMENT S.A. Z Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna zawarto umowę na przeprowadzenie:

- badania jednostkowego sprawozdania finansowego Unidevelopment S.A.,
- badania skonsolidowane sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT.

Wynagrodzenie za wykonanie powyższych usług to 91 640,00 zł netto.

## 7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

---

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT**

Prezes Zarządu

---

Zbigniew Gościcki

Wiceprezes Zarządu

---

Mirosław Szczepański

Wiceprezes Zarządu

---

Mariusz Przystupa

Wiceprezes Zarządu

---

Ewa Przeździecka

---

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

Główna Księgowa

---

Anna Sikorska-Moroz

Warszawa, 20 kwietnia 2023 roku



Kontakt:

UNIDEVELOPMENT S.A. 03-285 Warszaw, ul Kondratowicza 37

Telefon: 22 298 98 96

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